

廉江市国有建设用地基准地价 更新项目成果

基 本 内 容

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、 评估范围	1
二、 廉江市国有建设用地基准地价内涵	2
第二章 基准地价评估成果	5
一、 商服路线价	5
二、 级别基准地价	10
三、 级别范围	11
第三章 基准地价修正体系	24
一、 商服用地宗地地价修正体系	24
二、 住宅用地宗地地价修正体系	37
三、 工业用地宗地地价修正体系	51
四、 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	57
五、 公用设施用地宗地地价修正体系	66
六、 二级用途用地类型修正	74
第四章 成果应用指南	79
一、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	79
二、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）	79
三、 应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例	82
（一）商服用地计算示例	82
（二）住宅用地计算示例	94
（三）工业用地计算示例	96
（四）公共管理与公共服务用地计算示例	98
（五）公用设施用地计算示例	100

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

按照廉江市经济发展和土地管理工作的需要，本次基准地价的工作范围为廉江市国土空间总体规划确定的廉江市全域范围，总面积为 2848.8 平方公里，包括：廉江市城区（罗州街道、城南街道、城北街道和石城镇），安铺镇、车板镇、高桥镇、和寮镇、河唇镇、横山镇、吉水镇、良垌镇、青平镇、石角镇、石颈镇、石岭镇、塘蓬镇、新民镇、雅塘镇、营仔镇、长山镇共十七个镇。本次评估底图采用 2000 国家大地坐标系。具体范围详见下表和下图：

表 1-1 廉江市国有建设用地基准地价评估范围表

评估范围	范围描述	面积（平方公里）
廉江市	本轮廉江市国有建设用地基准地价评估的工作范围包括：廉江市城区（罗州街道、城南街道、城北街道和石城镇），安铺镇、车板镇、高桥镇、和寮镇、河唇镇、横山镇、吉水镇、良垌镇、青平镇、石角镇、石颈镇、石岭镇、塘蓬镇、新民镇、雅塘镇、营仔镇、长山镇共十七个镇	2848.8



图 1-1 廉江市国有建设用地基准地价更新项目评估范围示意图

二、廉江市国有建设用地基准地价内涵

（一）基准地价内涵的相关说明

基准地价是在国土空间总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。廉江市国有建设用地具体的地价内涵如下：

1、商服用地：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.5，地价表现形式为**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.5，标准宽度为8米，标准深度为10米的标准铺面，地价表现形式为**首层楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.5，地价表现形式为**平均楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、工业用地：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，地价表现形式为**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共管理与公共服务用地：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.5，地价表现形式为**平均楼面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公用设施用地：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2024年12月31日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，地价表现形式为**地面地价**。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2 廉江市土地价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	地价形式	首层楼面地价
	估价期日	2024 年 12 月 31 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	地价形式	首层楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 8 米，标准深度为 10 米
	估价期日	2024 年 12 月 31 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	地价形式	平均楼面地价
	估价期日	2024 年 12 月 31 日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	地价形式	地面地价
	估价期日	2024 年 12 月 31 日
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.5
	地价形式	平均楼面地价
	估价期日	2024 年 12 月 31 日
公用设施用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	地价形式	地面地价
	估价期日	2024 年 12 月 31 日

注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

（二）楼面地价与地面地价相关概念说明

1、楼面地价与地面地价的关系

楼面地价是以建筑面积为计量单位的一种土地价格表示形式。

楼面地价=地面地价÷容积率

地面地价=楼面地价×容积率

楼面地价在实际应用中有很多优点，其中显著的特点之一就是能够直观地反映出土地价格在建筑立体空间上的分布规律，能够方便、准确的进行地价比较。

2、平均楼面地价的含义

平均楼面地价在概念上是指不同楼层楼面地价的平均值，用公式表示就是：

平均楼面地价=(一层楼面地价×一层建筑面积+.....+若干层的楼层楼面地价×若干层的建筑面积)÷总建筑面积

通过平均楼面地价计算宗地地面价，即：宗地地面地价=平均楼面地价×容积率

3、对首层楼面地价的说明

首层楼面地价，是建筑物地上首层的楼面地价。首层楼面地价一般多用于商服用途，因为对商服建筑物来说，各楼层的楼面地价随着楼层的上升呈现明显的递减规律，这与住宅用地有明显差别。首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路：商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数，地面地价=平均楼面地价×对应容积率。

(本页余下空白)

第二章 基准地价评估成果

一、商服路线价

商服路线价主要是针对商服道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，得到的该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商服道路，需要设立商服路线价。

本次基准地价评估，廉江市划分出 124 条商服路线价区段。具体详见下表：

表 2-1 廉江市基准地价商服路线价区段表

（本表的路线价区段起止点描述供参考，具体范围以路线价图为准）

单位：元/平方米

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj01	罗州街道	中山四路	南至新兴南路北至建设东路	6250
lxj02	罗州街道	人民大道东 1	东至中山三路西至廉江大道 3	6034
lxj03	罗州街道	五一路	东至红荔路，西至红星路	6048
lxj04	罗州街道	南市南路	东至中山二路西至人民大道东	5948
lxj05	罗州街道	塘山南路	南至建设东路北至中环二路	5751
lxj06	罗州街道	廉江大道 2	南至廉江大道-3 北至廉江大道-1	5526
lxj07	罗州街道	建设东路	东至中山四路西至廉江大道 2	5592
lxj08	罗州街道	东街	东至东环三四路西至廉江大道 2	4931
lxj09	城北街道	罗州大道 1	东至中山五路西至罗州大道 2	4849
lxj10	罗州街道	人民大道东 2	东至东环三四路西至中山三路	4754
lxj11	罗州街道	南市北路	东至人民大道东西至北街	4799
lxj12	城南街道	廉江大道 3	南至廉江大道-4 北至廉江大道-3	5097
lxj13	罗州街道	中环二路	东至塘山中路西至廉江大道北	4743
lxj14	罗州街道	塘山中路	南至中环二路北至罗州大道	5047
lxj15	罗州街道	新兴南路	南至河北一路北至中山三路	4576
lxj16	城北街道	廉江大道 1	南至罗州大道	4995

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj17	城南街道	中山二路	东至廉良路西至人民大道东	4839
lxj18	罗州街道	中山三路	南至人民大道东北至中山四路	4835
lxj19	罗州街道	中山五路	南至沙岭路北至罗州大道 1	4963
lxj20	城南街道	中山一路	南至廉良路北至廉江大道 3	4598
lxj21	罗州街道	中环一路	东至塘山中路西至廉江大道北	4907
lxj22	城北街道	罗州大道 2	东至罗州大道 1 西至九洲江大道	4945
lxj23	罗州街道	建设西路	东至廉江大道-2 西至创业北路	4488
lxj24	城北街道	塘山北路	南至罗州大道-1	4913
lxj25	城南街道	石城大道-1	东至东环一路西至廉江大道	4544
lxj26	城北街道	光明北路	南至罗州大道-1	4361
lxj27	罗州街道	新风南路	南至建设西路北至新风中路	4552
lxj28	城北街道	同济北路	南至罗州大道 1	4663
lxj29	罗州街道	南街	南至河北一路北至东街	4769
lxj30	城南街道	廉江大道 4	南至康平路北至廉江大道-3	4452
lxj31	罗州街道	同济南路	南至中环三路北至罗州大道 1	4606
lxj32	城北街道	新风北路	南至罗州大道	4695
lxj33	城南街道	石城大道-2	东至石城大道-1 西至廉安中路	4366
lxj34	罗州街道	光明南路	南至中环二路北至罗州大道	4318
lxj35	罗州街道	九洲江大道	南至创业北路	4282
lxj36	罗州街道	新风中路	南至新风南路北至新风北路	4350
lxj37	罗州街道	建设二横路	南至建设东路北至中环二路	4179
lxj38	罗州街道	沙岭路	东至中环一路西至中山五路	4328
lxj39	罗州街道	民安路	南至建设西路北至中环三路	3981
lxj40	罗州街道	建设一横路	南至建设东路北至中环二路	3919
lxj41	罗州街道	中环三路	东至廉江大道-2 西至中环四路	3932
lxj42	城南街道	廉安东路	东至廉江大道-3 西至创业北路	4098
lxj43	罗州街道	中环四路	东至中环三路西至创业北路	3717
lxj44	城南街道	创业南路	南至南通路北至创业北路	3651
lxj45	城南街道	廉良路	南至东环二路北至中山一路	3921
lxj46	城南街道	南通东路	东至东环一路西至廉江大道-4	3325
lxj47	城南街道	创业北路	南至廉安路北至九洲江大道	3083

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj48	城南街道	廉安中路	南至石城大道北至创业北路	2921
lxj49	城南街道	方正路	西至廉江大道-4	3021
lxj50	安铺镇	安顺大道	东至人民大道东，西至东环路	1273
lxj51	安铺镇	东大路	南至民建路，北至中大路	972
lxj52	安铺镇	东环路	南至安顺大道，北至人民大道	1717
lxj53	安铺镇	建设大道	南至安顺大道，北至人民大道	1434
lxj54	安铺镇	人民大道	东至安顺大道，西至西环路	1451
lxj55	安铺镇	体育路	西至东大一路，东至市环路	834
lxj56	安铺镇	长安路	东至中兴南路，西至东环路	1443
lxj57	安铺镇	东大一路	南至南环路与友谊二路交叉口，北至安顺大道	1381
lxj58	车板镇	车板镇前进路	东至新兴路，西至创业路	1038
lxj59	车板镇	车板镇新兴路	南至车板第一中学，北至 860 乡道	935
lxj60	高桥镇	国道 325	东至 G325 与创业街交叉口以东 150 米，西至高桥中学以西 50 米	1018
lxj61	高桥镇	国道 325-1	东至高桥镇政府，西至中国石化加油站	1018
lxj62	和寮镇	东圣路	东至镇府路，西至中山大道	683
lxj63	和寮镇	新兴大道	南至新兴大道与新和路交叉口以南 210 米，北至兴和路	888
lxj64	和寮镇	中山大道	南至农科路与中山大道交叉口以北 30 米，北至兴和路	569
lxj65	河唇镇	红星路	南至红星路与罗洲路交叉口以南 90 米，北至红荔路	1261
lxj66	河唇镇	罗洲路	东至红荔路，西至红星路	1500
lxj67	河唇镇	五一路	东至红荔路，西至红星路	810
lxj68	河唇镇	银行路	南至罗洲路，北至五一路	988
lxj69	横山镇	横安路	南至龙兴路与横安路交叉口，北至横山大道，	1165
lxj70	横山镇	横山大道	南至 X680，北至横安路与横山大道交叉口	698
lxj71	横山镇	建设路	东至横山大道，西至百达超市以西 265 米	851
lxj72	横山镇	菜市街	南至建设路，北至横安路	976
lxj73	吉水镇	吉庆路	南至县道 679，北至吉水镇第一初级	1048

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
			中学	
lxj74	吉水镇	吉祥街	东至吉祥街与县道 679 交叉口，西至 881 乡道与吉祥路交叉口以东 73 米	740
lxj75	吉水镇	建设大道	南至县道 679，北至中国南方电网	1394
lxj76	良垌镇	滨江西路	南至文明路，北至良湛路	825
lxj77	良垌镇	广滨路	东至滨江西路，西至广滨路北六横路 往西 200 米	1256
lxj78	良垌镇	抗战路	南至新华信用社偏南 265 米，北至新华信用社	623
lxj79	良垌镇	文化路	南至 S286 偏北 118 米，北至平坦人民路	620
lxj80	良垌镇	振兴路	东至平坦医院，西至文化路	785
lxj81	良垌镇	良湛路	东至滨江西路，西至广滨路北四横巷	903
lxj82	良垌镇	广滨路北一横巷、广滨路南一横巷	南至兴华路，北至良湛路	961
lxj83	良垌镇	广滨路北二横巷	南至广滨路，北至良湛路	974
lxj84	良垌镇	广滨路北三横巷	南至广滨路，北至良湛路	902
lxj85	青平镇	国道 325	东至加油站，西至府前路与国道 325 交叉口以西 200 米	1095
lxj86	青平镇	府前路	南至一七五路，北至国道 325	1415
lxj87	青平镇	府前一横巷	东至振兴路，西至府前路	1193
lxj88	青平镇	青平一七五路	东至振兴路，西至府前路	879
lxj89	青平镇	青平振兴路	南至府前三横巷，北至国道 325	1198
lxj90	青平镇	中山二横巷	东至超级购物中心以东 350 米，西至振兴路	1494
lxj91	青平镇	中山路	南至中山三横巷，北至国道 325	1283
lxj92	青平镇	中山四横巷	西至一七五路，东至中山路	743
lxj93	青平镇	中山一横巷	西至中山路，东至博特汽修以南 40 米	737
lxj94	石角镇	东一路	东至陵园路，西至交通转盘	611
lxj95	石角镇	府前路	南至南堤路，北至交通转盘	760
lxj96	石角镇	廉石路	东至交通转盘，西至石角西桥东桥堤	863
lxj97	石角镇	石盘路	南至交通转盘，北至石盘路与沿江路交叉口以南 120 米	556

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
lxj98	石角镇	文化路	南至文化路与长廊路交叉口以北 100 米，北至中山路	650
lxj99	石颈镇	东风路	东至石颈财政所，西至交通转盘	893
lxj100	石颈镇	华南街	南至育才路，北至中华街	599
lxj101	石颈镇	中华街	南至华南街，北至交通转盘	773
lxj102	石颈镇	育才路	南至石颈中心小学以南 35 米，北至华南街	641
lxj103	石岭镇	创新路	南至创新路与石塘路交叉口，北至兴荣建材城以北 100 米	893
lxj104	石岭镇	东风街	东至东风路，西至创新路	1220
lxj105	石岭镇	东风路	南至东风街与东风路交叉口以南	905
lxj106	石岭镇	广胜路	南至童心幼儿园，北至创新路	1447
lxj107	石岭镇	长青街	南至创新路，北至创新社区居民委员会	1203
lxj108	塘蓬镇	蓬山路	南至仙人路，北至金都宾馆以南 50 米	830
lxj109	塘蓬镇	塘和路	东至粤桂路，西至蓬山路	1113
lxj110	塘蓬镇	粤桂路	南至塘蓬镇第一中学门前交叉路口，北至塘蓬客运站以北 150 米	614
lxj111	新民镇	廉安西路	东至长石南路，西至新民财政所以西 50 米	712
lxj112	新民镇	长石南路	南至新民镇卫生院，北至廉安东路	1135
lxj113	雅塘镇	廉雅路	东至中华街一巷以东 200 米，西至府前路	834
lxj114	雅塘镇	新兴路	南至廉雅路，北至新兴路东二街	981
lxj115	雅塘镇	新兴路西一街	东至新兴路，西至雅塘镇政府	558
lxj116	营仔镇	东桥路	南至人民路，北至政通大道	600
lxj117	营仔镇	人民路西	东至运通路南，西至营仔镇政府	591
lxj118	营仔镇	通海路南	南至人民路偏北 60 米，北至通海路北	780
lxj119	营仔镇	振兴路	东至东桥路，西至昌贸路	878
lxj120	营仔镇	政通大道	东至中兴路，西至东桥路	854
lxj121	营仔镇	通海路北	南至通海路，北至政通大道西	1176
lxj122	长山镇	新兴路	东至兴华路，西至长山水库边	938
lxj123	长山镇	长桥路	南至中兴路与长桥路交叉口以南 90	690

序号	镇街名	商服路线价区段	路线价区段起止点	路线价
			米，北至河堤路	
lxj124	长山镇	中兴路	东至中兴路与长桥路交叉口以东 90 米，西至北兴路与中兴路交叉口	531

备注：上表中的商服路线价为普通商服路段设定的标准宽度 8 米，标准深度为 10 米的首层楼面地价。

二、级别基准地价

表 2-2 廉江市商服用地级别价

级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	1593	1789	119.27
II 级	1033	1160	77.33
III 级	703	789	52.6
IV 级	566	636	42.4
V 级	480	539	35.93
VI 级	360	404	26.93

注：商服用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面单价的思路如下：商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.5 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。

表 2-3 廉江市住宅用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	1326	3315	221
II 级	883	2208	147.2
III 级	682	1705	113.67
IV 级	440	1100	73.33
V 级	328	820	54.67
VI 级	274	685	45.67
VII 级	225	563	37.53

注：住宅用地级别价的表现形式为容积率 2.5 条件下的平均楼面地价。

表 2-4 廉江市工业用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	468	31.2
II 级	423	28.2
III 级	355	23.67
IV 级	310	20.67

注：工业用地级别价表现形式为容积率为 1.0 条件下的地面地价。

表 2-5 廉江市公共管理与公共服务用地级别价

级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	335	503	33.53
II 级	273	410	27.33
III 级	221	332	22.13
IV 级	180	270	18

注：公共管理与公共服务用地级别价表现形式为容积率为 1.5 条件下的平均楼面地价。

表 2-6 廉江市公用设施用地级别价

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I 级	363	24.2
II 级	314	20.93
III 级	268	17.87
IV 级	236	15.73

注：公用设施用地级别价表现形式为容积率为 1.0 条件下的地面地价。

三、级别范围

表 2-7 廉江市商服用地级别范围

(本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准)

级别	土地级别范围描述
I 级	城区由以下路线围合而成的区域： 创业北路—建设西路—新风南路—中环三路—中环二路—中环一路—中山五路—中山四路—中山三路—中山二路—中山一路—廉江大道中—廉江河—创业北路。
II 级	除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域： 九洲江大道中—九洲江大道北—罗州大道西—罗州大道东—中山五路—中环一路

级别	土地级别范围描述
	—环市北—横路—光华路—沙岭路—东圣路—新兴北街—新兴一街—新兴中街—人民大道东—新兴南路—廉良路—廉良北路—东环二路—石城大道东—石城大道中—廉安中路—创业北路—人民大道中—九洲江大道中。
III 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>北部湾大道—长盈城市花园北侧规划路—九洲江大道中—廉江碧桂园博雅花园西北侧规划路—冠利万科城北侧规划路—龙湖山庄北侧规划路—龙湖路—后背岭南侧道路—廉江樱花公园景区南侧道路—白坟岭北侧西北至东南向规划路—桂园小区东侧规划路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—锦绣华景以西至廉江河南岸规划路—廉江河—北部湾大道；</p> <p>(2) 安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>安顺大道—南市路—体育路—南环路—人民大道—安顺大道。</p>
IV 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①北部湾大道—廉南大道—廉江碧桂园东侧道路—田头山岭东侧道路—山仔顶东侧至温山村东侧规划路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—锦绣华景以西至廉江河南岸规划路—廉江河—北部湾大道；</p> <p>②沿江北路—石头岭北侧规划路—秀坡北侧规划路—广东众星电器有限公司西北侧规划路—天启电器西北侧至东北规划路—龙华一路—龙华大道—茅芒山东北侧规划路—木头埔东侧规划路—连塘北路—九洲江大道中—沿江路—沿江北路。</p> <p>(2) 除上述级别外，安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>九洲江—人民一路—安铺镇第十小学北侧—水流村—朝阳大道以南—人民大道—工业大道——Y951—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外，横山镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>横安路—横山大道—东风路—昌盛区一路—晨光路—横安路。</p> <p>(4) 除上述级别外，良垌镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>滨江西路—兴华路以南 150 米—广滨路以南 80 米—良湛路—良平路—人民路—滨江西路。</p> <p>(5) 除上述级别外，河唇镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>红星路—五一路—五一路以北 50 米—镇府路—河新路南北测交汇道路—X672—建设路—红星路。</p> <p>(6) 除上述级别外，青平镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>G325—兴业路—青平镇文化广场—教育路—中山四横巷—青桂园—G325。</p> <p>(7) 除上述级别外，石岭镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>石岭市场—东风街中以北 90 米—X676 以东 50 米—东风街—创新路—广胜路—石岭市场以南 30 米—东风路-石岭市场。</p>
V 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>北部湾大道—沿江北路—沿江路—九洲江大道中—连塘北路—文立村以北—狮子岭东侧道路—香露岭以东—狗蛇岭以南—廉江樱花公园景区北侧道路—禾岭以北—计岭以东北—书房山东侧道路——廉江市第七中学西侧道路—廉江市第七中学南侧道路—廉江市第七中学东侧道路—东环大道—主运河—书房仔村以西—大岭—三角埔水库北侧—关垌村西侧—青健水库干渠西侧—后背山岭—观音庙岭—下大坡村东侧—北部湾大道。</p> <p>(2) 除上述级别外，安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>九洲江—安铺镇四中东侧河道—安铺镇第十一中学东侧河道—港头村法治广场以北—港头村法治广场西侧道路—吉新东侧道路—白三村东侧道路—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外, 横山镇由以下线路围合而成的区域: 兰海高速—乙槽村西侧—教育路以南—横山大道—横山镇第二中学以北—人民路以北 400 米—X680 与人民路交界处以东 400 米—雷州青年运河西海河—横山大道以西 350 米—晨光路以西 500 米至兰海高速—兰海高速。</p> <p>(4) 除上述级别外, 新民镇由以下线路围合而成的区域: 廉安东路—建设路—雷州青年运河以北 100 米—创业路以南 100 米—创业路—新民镇政府西侧—新民镇第一中学北侧—长石南路—长石南路以东—解放路—廉安东路。</p> <p>(5) 除上述级别外, 良垌镇由以下线路围合而成的区域: ①S286 与乌海线汇交处—S286—文明路—良垌中学—廉江市良垌镇卫生院以东 225 米—良垌中心小学—良湛路—乌海线—良垌汽车站东北 370 米—S286—乌海线—S286 与乌海线汇交处; ②振兴路—文化路—平坦人民路—中山二路—振兴路; ③湛新路—与抗战路平行以南 200 米—新华河—河垌新区南侧及东侧—湛新路以东南—湛新路。</p> <p>(6) 除上述级别外, 河唇镇由以下线路围合而成的区域: 河唇镇二中以东 400 米—鹤地银湖以北 400 米—鹤地银湖—银湖桥—河新路以东 110 米—河唇林场—X672 以东 50 米—雷州青年运河—X672—油柑岭—河唇中学以北 50 米—白水塘以西 330 米—767 乡道以北 500 米—河唇文化广场以北 500 米—河新路以东 500 米—河唇镇二中以北 400 米。</p> <p>(7) 除上述级别外, 石角镇由以下线路围合而成的区域: 石角邮局—中山路—文化路—河东路以北 63 米—石盘路—东一路—鹤地水库沿岸—长廊路—石角邮局。</p> <p>(8) 除上述级别外, 和寮镇由以下线路围合而成的区域: 和文公路—和寮镇第二初级中学以北 200 米—武陵河—镇府路—新兴大道以东 100 米—和文公路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 塘蓬镇由以下线路围合而成的区域: 教育路—仙人路—规划路(蓬安路)—蓬山路—粤桂路—教育路。</p> <p>(10) 除上述级别外, 长山镇由以下线路围合而成的区域: 河堤路—兴华路以东北 50 米—兴华路以东以北 200 米—创业路—长山农场医院以北 100 米—新兴路西—长青水库沿岸—河堤路</p> <p>(11) 除上述级别外, 石颈镇由以下线路围合而成的区域: 东风路—中华街—新市街—东风路以南 250 米—石颈市场以南 140 米—石颈市场以东 90 米—东风路。</p> <p>(12) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: 廉江市第五人民医院以东 300 米—廉江市恒辉木业有限公司—X678—中心市场以东 300—平东小学—京东家电以北 133 米—湛江市公路管理局青平养护站以西 190 米—G325—双网根—廉江市佳鲜种养专业合作社以北 100 米—怡香食品厂-贝星幼儿园-青平中学-G325-廉江市第五人民医院以东 300 米。</p> <p>(13) 除上述级别外, 车板镇由以下线路围合而成的区域: 前进路—前进路以北 100 米—车板镇中心小学—新兴路以西北 60 米—名龙路—名</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>龙路以北 60 米—新兴路以西 65 米—车板镇第一中学—西街以西 100 米—前进路。</p> <p>(14) 除上述级别外, 高桥镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>①G325 以南 100 米—两广大道—兰海高速南侧—高桥医院—化州山—G325 以南 100 米。</p> <p>②G325 国道以南 50 米—高桥中学以西 100 米—高桥中学—高桥中心小学—创业街—高桥镇文化活动中心广场—G325 国道以南 50 米。</p> <p>(15) 除上述级别外, 营仔镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>政通大道西—政通大道西以北 200 米—东桥路以东 150 米—九洲江北岸—人民路西—政通大道西。</p> <p>(16) 除上述级别外, 雅塘镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>廉雅路以北 50 米—雅塘镇人民政府—新兴路西二街以北 30 米—都市雅居南侧、东侧道路—创业街以南 20 米—府前路以东 20 米—雅塘中心小学—廉江博雅医院以西 100 米—廉雅路以北 50 米。</p> <p>(17) 除上述级别外, 石岭镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>石塘路—G325—廉江祥亨旅游箱包制品有限公司西侧小路—石岭人民法院以北 125 米—石岭市场以北 150 米—石岭镇中心小学以东 300 米—东风路—石岭镇中心小学西北 350 米—石岭中学—石岭镇塘墩小学—创新路—创新路与石塘路交叉路口西南 330 米—石塘路。</p> <p>(18) 除上述级别外, 吉水镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>X679—X676—与滨江路平行东北 80 米路—与吉庆路平行东南 40 米路—吉庆路-X679。</p>
VI 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-8 廉江市住宅用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	土地级别范围描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域:</p> <p>创业北路—建设西路—建设东路—中山四路—中山三路—中山二路—廉江河—创业北路。</p>
II 级	<p>除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>九洲江大道中—中环四路—中环三路—中环二路—中环一路—环市北—横路—光华路—沙岭路—东圣路—新兴北街—新兴一街—新兴中街—人民大道中—新兴南路—廉良路—东环二路—石头墩村—南通东路南通中路—廉安中路—创业北路—人民大道中—九洲江大道中。</p>
III 级	<p>除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>罗州大道西—罗州大道东—中山五路—新华七路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—锦绣华景以西至廉江河南岸规划路—廉江河—贤村东路—九洲江大道北—罗州大道西。</p>
IV 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>北部湾大道—新杆路—九洲江大道中—廉江碧桂园博雅花园西北侧规划路—冠利万科城北侧规划路—龙湖山庄北侧规划路—龙湖路—后背岭南侧道路—廉江樱花</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>公园景区南侧道路—白垠岭北侧西北至东南向规划路—桂园小区东侧规划路—田垌仔南侧—东莲塘村西侧—邓屋村—飞鼠田村西侧—蝴蝶岭东侧—省道 S286—北部湾大道；</p> <p>(2) 除上述级别外，安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>安顺大道—南市路—体育路—安南大道—工业大道—民建路—南环路—东环路—人民大道—安顺大道。</p>
V 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>北部湾大道—九洲江—沿江路—九洲江大道北—锦绣路—秧地坡以西、以北—黄泗岭以北—龙华五路—木头埔以北、以东—文立村以北—狮子岭东侧道路—香露岭以东—狗蛇岭以南—廉江樱花公园景区北侧道路—禾岭以北—计岭以东北—书房山东侧道路—廉江市第七中学西侧道路—廉江市第七中学南侧道路—廉江市第七中学东侧道路—东环大道—主运河—书房仔村以西—大岭—三角埔水库北侧—关垌村西侧—青健水库干渠西侧—后背山岭—观音庙岭—下大坡村东侧—北部湾大道。</p> <p>(2) 除上述级别外，安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>九洲江—人民一路—安铺镇第十小学北侧—水流村—朝阳大道—朝阳大道至人民大道东北-西南向规划路—人民大道—工业大道—Y951—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外，横山镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>横安路—横山大道—东风路—昌盛区一路—晨光路—横安路。</p> <p>(4) 除上述级别外，良垌镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>滨江西路—兴华路以南 150 米—广滨路以南 80 米—良湛路—良平路—人民路—滨江西路。</p> <p>(5) 除上述级别外，河唇镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>红星路—五一路—五一路以北 50 米—镇府路—河新路南北测交汇道路—X672—建设路—红星路。</p> <p>(6) 除上述级别外，青平镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>G325—兴业路—青平镇文化广场—教育路—中山四横巷—青桂园—G325。</p> <p>(7) 除上述级别外，石岭镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>石岭市场—东风街中以北 90 米—X676 以东 50 米—东风街—创新路—广胜路—石岭市场以南 30 米—东风路-石岭市场。</p>
VI 级	<p>(1) 除上述级别外，城区由以下线路围合而成的区域：</p> <p>玉湛高速—化廉高速—S286—长岭仔—马秧山—狗斗岭以西—马路头山岭—外底岭—竹枝岭—走马岭—叶村—里鱼湾—荔枝山岭—新屋仔干渠—黄泥塘村—大窝岭以东—梧村垌—下中村—路册屯—黄塘村—社山—九洲江—伯公山以南—玉湛高速。</p> <p>(2) 除上述级别外，安铺镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>九洲江—安铺镇四中东侧河道—安铺镇第十一中学东侧河道—港头村法治广场以北—营仔河水闸南干渠—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外，横山镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>兰海高速—乙槽村西侧—教育路以南—横山大道—横山镇第二中学以北—人民路以北 400 米—X680 与人民路交界处以东南 400 米—雷州青年运河西海河—横山大道以西 350 米—晨光路以西 500 米至兰海高速—兰海高速。</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>(4) 除上述级别外, 新民镇由以下线路围合而成的区域: 廉安东路—建设路—雷州青年运河以北 100 米—创业路以南 100 米—创业路—新民镇政府西侧—新民镇第一中学北侧—长石南路—长石南路以东—解放路—廉安东路。</p> <p>(5) 除上述级别外, 良垌镇由以下线路围合而成的区域: ①S286 与乌海线汇交处—S286—文明路—良垌中学—廉江市良垌镇卫生院以东 225 米—良垌中心小学—良湛路—乌海线—良垌汽车站东北 370 米—S286—乌海线—S286 与乌海线汇交处; ②振兴路—文化路—平坦人民路—中山二路—振兴路; ③湛新路—与抗战路平行以南 200 米—新华河—河垌新区南侧及东侧—湛新路以东南—湛新路。</p> <p>(6) 除上述级别外, 河唇镇由以下线路围合而成的区域: 河唇镇二中以东 400 米—鹤地银湖以北 400 米—鹤地银湖—银湖桥—河新路以东 110 米—河唇林场—X672 以东 50 米—雷州青年运河—X672—油柑岭—河唇中学以北 50 米—白水塘以西 330 米—767 乡道以北 500 米—河唇文化广场以北 500 米—河新路东以北 500 米—河唇镇二中以北 400 米。</p> <p>(7) 除上述级别外, 石角镇由以下线路围合而成的区域: 石角邮局—中山路—文化路—河东路以北 63 米—石盘路—东一路—鹤地水库沿岸—长廊路—石角邮局。</p> <p>(8) 除上述级别外, 和寮镇由以下线路围合而成的区域: 和文公路—和寮镇第二初级中学以北 200 米—武陵河—镇府路—新兴大道以东 100 米—和文公路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 塘蓬镇由以下线路围合而成的区域: 教育路—仙人路—规划路(蓬安路)—蓬山路—粤桂路—教育路。</p> <p>(10) 除上述级别外, 长山镇由以下线路围合而成的区域: 河堤路—兴华路以东北 50 米—兴华路以东以北 200 米—创业路—长山农场医院以北 100 米—新兴路西—长青水库沿岸—河堤路</p> <p>(11) 除上述级别外, 石颈镇由以下线路围合而成的区域: 东风路—中华街—新市街—东风路以南 250 米—石颈市场以南 140 米—石颈市场以东 90 米—东风路。</p> <p>(12) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: 廉江市第五人民医院以东 300 米—廉江市恒辉木业有限公司—X678—中心市场以东 300—平东小学—京东家电以北 133 米—湛江市公路管理局青平养护站以西 190 米—G325—双网根—廉江市佳鲜种养专业合作社以北 100 米—怡香食品厂-贝星幼儿园-青平中学-G325-廉江市第五人民医院以东 300 米。</p> <p>(13) 除上述级别外, 车板镇由以下线路围合而成的区域: 前进路—前进路以北 100 米—车板镇中心小学—新兴路以西北 60 米—名龙路—名龙路以北 60 米—新兴路以西 65 米—车板镇第一中学—西街以西 100 米—前进路。</p> <p>(14) 除上述级别外, 高桥镇由以下线路围合而成的区域: ①G325 以南 100 米—两广大道—兰海高速南侧—高桥医院—化州山—G325 以南 100 米。 ②G325 国道以南 50 米—高桥中学以西 100 米—高桥中学—高桥中心小学—创业街—高桥镇文化活动中心广场—G325 国道以南 50 米。</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>(15) 除上述级别外, 营仔镇由以下线路围合而成的区域: 政通大道西—政通大道西以北 200 米—东桥路以东 150 米—九洲江北岸—人民路西—政通大道西。</p> <p>(16) 除上述级别外, 雅塘镇由以下线路围合而成的区域: 廉雅路以北 50 米—雅塘镇人民政府—新兴路西二街以北 30 米—都市雅居南侧、东侧道路—创业街以南 20 米—府前路以东 20 米—雅塘中心小学—廉江博雅医院以西 100 米—廉雅路以北 50 米。</p> <p>(17) 除上述级别外, 石岭镇由以下线路围合而成的区域: 石塘路—G325—廉江祥亨旅游箱包制品有限公司西侧小路—石岭人民法院以北 125 米—石岭市场以北 150 米—石岭镇中心小学以东 300 米—东风路—石岭镇中心小学西北 350 米—石岭中学—石岭镇塘墩小学—创新路—创新路与石塘路交叉路口西南 330 米—石塘路。</p> <p>(18) 除上述级别外, 吉水镇由以下线路围合而成的区域: X679—X676—与滨江路平行东北 80 米路—与吉庆路平行东南 40 米路—吉庆路—X679。</p>
VII 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-9 廉江市工业用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	土地级别范围描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域: 罗州大道西—罗州大道东—中山五路—新华七路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—廉安中路—九州江大道中—廉江河—贤村东路—九洲江大道北—罗州大道西。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 北部湾大道—沿江北路—石头岭—秧地坡村—秀坡—民心路以北—廉吉大道以北—龙华一路以北—龙华一路—龙华大道以东—龙华五路—连塘北路以北—文立村北侧—龙湖路—后背岭南侧道路—廉江樱花公园景区南侧道路—白坟岭北侧西北至东南向规划路—桂园小区东侧规划路—田垌仔南侧—东莲塘村西侧—邓屋村—飞鼠田村西侧—蝴蝶岭东侧—廉南大道—北部湾大道;</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域: 安顺大道—南市路—体育路—安南大道—工业大道—民建路—南环路—东环路—人民大道—安顺大道。</p> <p>(3) 除上述级别外, 横山镇由以下线路围合而成的区域: 横安路—横山大道—东风路—昌盛区一路—晨光路—横安路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: G325—兴业路—青平镇文化广场—教育路—中山四横巷—青桂园—G325。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 罗州大道西以西与玉湛高速交汇处—玉湛高速—九洲江东岸沿岸—吉水中学西南侧道路—下中村南侧—燕子岭东侧—草塘村东侧—江口村西侧—廉江市塘山岭风景区—禾岭北侧—西边塘水库北侧—西边塘水库东侧—中山六路东西向规划路—廉江市第七中学西侧道路—廉江市第七中学南侧道路—廉江市第七中学东侧道路</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>—东环大道—主运河—书房仔村南侧及西边—大岭—三角埃水库北侧—关垌村西侧—青健水库干渠西侧—后背山岭—观音庙岭—罗州大道西以西与玉湛高速交汇处;</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域: 九洲江—人民一路—安铺镇第十小学北侧—水流村—朝阳大道—朝阳大道至人民大道东北-西南向规划路—人民大道—工业大道—Y951—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外, 横山镇由以下线路围合而成的区域: ①兰海高速—乙槽村西侧—横山镇一中以西 60 米—木栏村西侧、北侧—广南线—晨光农场六队以北—大岭水库北侧及东侧—湛江海大饲料有限公司东侧—X680—X680 与人民路交界处以东南 400 米—雷州青年运河西海河—横山大道以西 350 米—晨光路以西 500 米至兰海高速—兰海高速; ②X674 以北 200 米—广南线以东 200 米—广南线—大岭—狮子岭—廉江金山工业区电线杆厂以西 200 米—广南线以西 200 米—龙狗塘岭—X674 以北 200 米</p> <p>(4) 除上述级别外, 新民镇由以下线路围合而成的区域: 廉安东路—建设路—雷州青年运河以北 100 米—创业路以南 100 米—创业路—新民镇政府西侧—新民镇第一中学北侧—长石南路—长石南路以东—解放路—廉安东路。</p> <p>(5) 除上述级别外, 良垌镇由以下线路围合而成的区域: ①S286 与乌海线汇交处—S286—文明路—良垌中学—廉江市良垌镇卫生院以东 225 米—良垌中心小学—良湛路—乌海线—良垌汽车站东北 370 米—S286—乌海线—S286 与乌海线汇交处; ②振兴路—文化路—平坦人民路—中山二路—振兴路; ③湛新路—与抗战路平行以南 200 米—新华河—河垌新区南侧及东侧—湛新路以东南—湛新路。</p> <p>(6) 除上述级别外, 河唇镇由以下线路围合而成的区域: 河唇镇二中以东 400 米—鹤地银湖以北 400 米—鹤地银湖—银湖桥—河新路以东 110 米—河唇林场—X672 以东 50 米—雷州青年运河—X672—油柑岭—河唇中学以北 50 米—白水塘以西 330 米—767 乡道以北 500 米—河唇文化广场以北 500 米—河新路以东 500 米—河唇镇二中以北 400 米。</p> <p>(7) 除上述级别外, 石角镇由以下线路围合而成的区域: 石角邮局—中山路—文化路—河东路以北 63 米—石盘路—东一路—鹤地水库沿岸—长廊路—石角邮局。</p> <p>(8) 除上述级别外, 和寮镇由以下线路围合而成的区域: 和文公路—和寮镇第二初级中学以北 200 米—武陵河—镇府路—新兴大道以东 100 米—和文公路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 塘蓬镇由以下线路围合而成的区域: ①教育路—仙人路—规划路(蓬安路)—蓬山路—粤桂路—教育路; ②S287—前村尾村以东 200 米—乌嶂—鸭先排—S287</p> <p>(10) 除上述级别外, 长山镇由以下线路围合而成的区域: 河堤路—兴华路以东北 50 米—兴华路以东以北 200 米—创业路—长山农场医院以北 100 米—新兴路西—长青水库沿岸—河堤路</p> <p>(11) 除上述级别外, 石颈镇由以下线路围合而成的区域: 东风路—中华街—新市街—东风路以南 250 米—石颈市场以南 140 米—石颈市场</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>以东 90 米—东风路。</p> <p>(12) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: 廉江市第五人民医院以东 300 米—廉江市恒辉木业有限公司—X678—中心市场以东 300—平东小学—京东家电以北 133 米—湛江市公路管理局青平养护站以西 190 米—G325—双网根—廉江市佳鲜种养专业合作社以北 100 米-怡香食品厂-贝星幼儿园-青平中学-G325-廉江市第五人民医院以东 300 米。</p> <p>(13) 除上述级别外, 车板镇由以下线路围合而成的区域: 前进路—前进路以北 100 米—车板镇中心小学—新兴路以西北 60 米—名龙路—名龙路以北 60 米—新兴路以西 65 米—车板镇第一中学—西街以西 100 米—前进路。</p> <p>(14) 除上述级别外, 高桥镇由以下线路围合而成的区域: ①G325 以南 100 米—两广大道—兰海高速南侧—高桥医院—化州山—G325 以南 100 米。 ②G325 国道以南 50 米—高桥中学以西 100 米—高桥中学—高桥中心小学—创业街—高桥镇文化活动中心广场—G325 国道以南 50 米。</p> <p>(15) 除上述级别外, 营仔镇由以下线路围合而成的区域: 政通大道西—政通大道西以北 200 米—东桥路以东 150 米—九洲江北岸—人民路西—政通大道西。</p> <p>(16) 除上述级别外, 雅塘镇由以下线路围合而成的区域: 廉雅路以北 50 米—雅塘镇人民政府—新兴路西二街以北 30 米—都市雅居南侧、东侧道路—创业街以南 20 米—府前路以东 20 米—雅塘中心小学—廉江博雅医院以西 100 米—廉雅路以北 50 米。</p> <p>(17) 除上述级别外, 石岭镇由以下线路围合而成的区域: ①石塘路—G325—廉江祥亨旅游箱包制品有限公司西侧小路—石岭人民法院以北 125 米—石岭市场以北 150 米—石岭镇中心小学以东 300 米—东风路—石岭镇中心小学西北 350 米—石岭中学—石岭镇塘墩小学—创新路—创新路与石塘路交叉口西南 330 米—石塘路; ②S287—晨鸣板材以西 150 米—广东威多福集团有限公司以北 200 米东西向规划路—广东东美实业有限公司以东 220 米—S287 以北 200 米—田垌尾—东风路延长东南向路段—廉江市丰诚水泥有限公司西南侧—S287。</p> <p>(18) 除上述级别外, 吉水镇由以下线路围合而成的区域: X679—X676—与滨江路平行东北 80 米路—与吉庆路平行东南 40 米路—吉庆路-X679。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-10 廉江市公共管理与公共服务用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	土地级别范围描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域:</p> <p>创业北路—建设西路—石龙南路—中环四路—中环三路—中环二路—中环一路—中山五路—中山四路—中山三路—中山二路—中山一路—廉江大道中—廉江河—创业北路。</p>
II 级	(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:

级别	土地级别范围描述
	<p>罗州大道西—罗州大道东—中山五路—新华七路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—锦绣华景以西至廉江河南岸规划路—廉江河—贤村东路—九州江大道北—罗州大道西</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>安顺大道—南市路—体育路—安南大道—工业大道—民建路—南环路—东环路—人民大道—安顺大道。</p>
III 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域:</p> <p>北部湾大道—沿江北路—石头岭—秧地坡村—秀坡—民心路以北—廉吉大道以北—龙华一路以北—龙华一路—龙华大道以东—龙华五路—连塘北路以北—文立村北侧—龙湖路—后背岭南侧道路—廉江樱花公园景区南侧道路—白坟岭北侧西北至东南向规划路—桂园小区东侧规划路—田垌仔南侧—东莲塘村西侧—邓屋村—飞鼠田村西侧—蝴蝶岭东侧—廉南大道—北部湾大道。</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>九州江—人民一路—安铺镇第十小学北侧—水流村—朝阳大道—朝阳大道至人民大道东北-西南向规划路—人民大道—工业大道—Y951—九州江。</p> <p>(3) 除上述级别外, 横山镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>横安路—横山大道—东风路—昌盛区一路—晨光路—横安路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 新民镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>廉安东路—建设路—雷州青年运河以北 100 米—创业路以南 100 米—创业路—新民镇政府西侧—新民镇第一中学北侧—长石南路—长石南路以东—解放路—廉安东路。</p> <p>(5) 除上述级别外, 良垌镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>① 滨江西路—兴华路以南 150 米—广滨路以南 80 米—良湛路—良平路—人民路—滨江西路;</p> <p>② 振兴路—文化路—平坦人民路—中山二路—振兴路;</p> <p>③ 湛新路—与抗路平行以南 200 米—新华河—河垌新区南侧及东侧—湛新路以东南—湛新路。</p> <p>(6) 除上述级别外, 河唇镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>红星路—五一路—五一路以北 50 米—镇府路—河新路南北测交汇道路—X672—建设路—红星路。</p> <p>(7) 除上述级别外, 石角镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>石角邮局—中山路—文化路—河东路以北 63 米—石盘路—东一路—鹤地水库沿岸—长廊路—石角邮局。</p> <p>(8) 除上述级别外, 和寮镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>和文公路—和寮镇第二初级中学以北 200 米—武陵河—镇府路—新兴大道以东 100 米—和文公路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 塘蓬镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>教育路—仙人路—规划路(蓬安路)—蓬山路—粤桂路—教育路;</p> <p>(10) 除上述级别外, 长山镇由以下线路围合而成的区域:</p> <p>河堤路—兴华路以东北 50 米—兴华路以东以北 200 米—创业路—长山农场医院以北 100 米—新兴路西—长青水库沿岸—河堤路</p> <p>(11) 除上述级别外, 石颈镇由以下线路围合而成的区域:</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>东风路—中华街—新市街—东风路以南 250 米—石颈市场以南 140 米—石颈市场以东 90 米—东风路。</p> <p>(12) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: G325—兴业路—青平镇文化广场—教育路—中山四横巷—青桂园—G325。</p> <p>(13) 除上述级别外, 车板镇由以下线路围合而成的区域: 前进路—前进路以北 100 米—车板镇中心小学—新兴路以西 60 米—名龙路—名龙路以北 60 米—新兴路以西 65 米—车板镇第一中学—西街以西 100 米—前进路。</p> <p>(14) 除上述级别外, 高桥镇由以下线路围合而成的区域: ①G325 以南 100 米—两广大道—兰海高速南侧—高桥医院—化州山—G325 以南 100 米。 ②G325 国道以南 50 米—高桥中学以西 100 米—高桥中学—高桥中心小学—创业街—高桥镇文化活动中心广场—G325 国道以南 50 米。</p> <p>(15) 除上述级别外, 营仔镇由以下线路围合而成的区域: 政通大道西—政通大道西以北 200 米—东桥路以东 150 米—九洲江北岸—人民路西—政通大道西。</p> <p>(16) 除上述级别外, 雅塘镇由以下线路围合而成的区域: 廉雅路以北 50 米—雅塘镇人民政府—新兴路西二街以北 30 米—都市雅居南侧、东侧道路—创业街以南 20 米—府前路以东 20 米—雅塘中心小学—廉江博雅医院以西 100 米—廉雅路以北 50 米。</p> <p>(17) 除上述级别外, 石岭镇由以下线路围合而成的区域: 石塘路—G325—廉江祥亨旅游箱包制品有限公司西侧小路—石岭人民法院以北 125 米—石岭市场以北 150 米—石岭镇中心小学以东 300 米—东风路—石岭镇中心小学西北 350 米—石岭中学—石岭镇塘墩小学—创新路—创新路与石塘路交叉口西南 330 米—石塘路;</p> <p>(18) 除上述级别外, 吉水镇由以下线路围合而成的区域: X679—X676—与滨江路平行东北 80 米路—与吉庆路平行东南 40 米路—吉庆路—X679。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

表 2-11 廉江市公用设施用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

级别	土地级别范围描述
I 级	<p>城区由以下路线围合而成的区域: 创业北路—建设西路—石龙南路—中环四路—中环三路—中环二路—中环一路—中山五路—中山四路—中山三路—中山二路—中山一路—廉江大道中—廉江河—创业北路。</p>
II 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 罗州大道西—罗州大道东—中山五路—新华七路—廉江站—黎湛线—康平路—廉江大道南—青廉路—锦绣华景以西至廉江河南岸规划路—廉江河—贤村东路—九洲江大道北—罗州大道西</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域: 安顺大道—南市路—体育路—安南大道—工业大道—民建路—南环路—东环路—人</p>

级别	土地级别范围描述
	民大道—安顺大道。
III 级	<p>(1) 除上述级别外, 城区由以下线路围合而成的区域: 北部湾大道—沿江北路—石头岭—秧地坡村—秀坡—民心路以北—廉吉大道以北—龙华一路以北—龙华一路—龙华大道以东—龙华五路—连塘北路以北—文立村北侧—龙湖路—后背岭南侧道路—廉江樱花公园景区南侧道路—白坟岭北侧西北至东南向规划路—桂园小区东侧规划路—田垌仔南侧—东莲塘村西侧—邓屋村—飞鼠田村西侧—蝴蝶岭东侧—廉南大道—北部湾大道。</p> <p>(2) 除上述级别外, 安铺镇由以下线路围合而成的区域: 九洲江—人民一路—安铺镇第十小学北侧—水流村—朝阳大道—朝阳大道至人民大道东北-西南向规划路—人民大道—工业大道—Y951—九洲江。</p> <p>(3) 除上述级别外, 横山镇由以下线路围合而成的区域: 横安路—横山大道—东风路—昌盛区一路—晨光路—横安路。</p> <p>(4) 除上述级别外, 新民镇由以下线路围合而成的区域: 廉安东路—建设路—雷州青年运河以北 100 米—创业路以南 100 米—创业路—新民镇政府西侧—新民镇第一中学北侧—长石南路—长石南路以东—解放路—廉安东路。</p> <p>(5) 除上述级别外, 良垌镇由以下线路围合而成的区域: ①滨江西路—兴华路以南 150 米—广滨路以南 80 米—良湛路—良平路—人民路—滨江西路; ②振兴路—文化路—平坦人民路—中山二路—振兴路; ③湛新路—与抗战路平行以南 200 米—新华河—河垌新区南侧及东侧—湛新路以东南—湛新路。</p> <p>(6) 除上述级别外, 河唇镇由以下线路围合而成的区域: 红星路—五一路—五一路以北 50 米—镇府路—河新路南北测交汇道路—X672—建设路—红星路。</p> <p>(7) 除上述级别外, 石角镇由以下线路围合而成的区域: 石角邮局—中山路—文化路—河东路以北 63 米—石盘路—东一路—鹤地水库沿岸—长廊路—石角邮局。</p> <p>(8) 除上述级别外, 和寮镇由以下线路围合而成的区域: 和文公路—和寮镇第二初级中学以北 200 米—武陵河—镇府路—新兴大道以东 100 米—和文公路。</p> <p>(9) 除上述级别外, 塘蓬镇由以下线路围合而成的区域: 教育路—仙人路—规划路(蓬安路)—蓬山路—粤桂路—教育路;</p> <p>(10) 除上述级别外, 长山镇由以下线路围合而成的区域: 河堤路—兴华路以东北 50 米—兴华路以东以北 200 米—创业路—长山农场医院以北 100 米—新兴路西—长青水库沿岸—河堤路</p> <p>(11) 除上述级别外, 石颈镇由以下线路围合而成的区域: 东风路—中华街—新市街—东风路以南 250 米—石颈市场以南 140 米—石颈市场以东 90 米—东风路。</p> <p>(12) 除上述级别外, 青平镇由以下线路围合而成的区域: G325—兴业路—青平镇文化广场—教育路—中山四横巷—青桂园—G325。</p> <p>(13) 除上述级别外, 车板镇由以下线路围合而成的区域:</p>

级别	土地级别范围描述
	<p>前进路—前进路以北 100 米—车板镇中心小学—新兴路以西北 60 米—名龙路—名龙路以北 60 米—新兴路以西 65 米—车板镇第一中学—西街以西 100 米—前进路。</p> <p>（14）除上述级别外，高桥镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>①G325 以南 100 米—两广大道—兰海高速南侧—高桥医院—化州山—G325 以南 100 米。</p> <p>②G325 国道以南 50 米—高桥中学以西 100 米—高桥中学—高桥中心小学—创业街—高桥镇文化活动中心广场—G325 国道以南 50 米。</p> <p>（15）除上述级别外，营仔镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>政通大道西—政通大道西以北 200 米—东桥路以东 150 米—九洲江北岸—人民路西—政通大道西。</p> <p>（16）除上述级别外，雅塘镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>廉雅路以北 50 米—雅塘镇人民政府—新兴路西二街以北 30 米—都市雅居南侧、东侧道路——创业街以南 20 米—府前路以东 20 米—雅塘中心小学—廉江博雅医院以西 100 米—廉雅路以北 50 米。</p> <p>（17）除上述级别外，石岭镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>石塘路—G325—廉江祥亨旅游箱包制品有限公司西侧小路—石岭人民法院以北 125 米—石岭市场以北 150 米—石岭镇中心小学以东 300 米—东风路—石岭镇中心小学西北 350 米—石岭中学—石岭镇塘墩小学—创新路—创新路与石塘路交叉口西南 330 米—石塘路；</p> <p>（18）除上述级别外，吉水镇由以下线路围合而成的区域：</p> <p>X679—X676—与滨江路平行东北 80 米路—与吉庆路平行东南 40 米路—吉庆路—X679。</p>
IV 级	除上述级别范围外的其他区域。

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、商服用地宗地地价修正体系

1、楼层修正系数

表 3-1 廉江市商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层/地下负一层	第三层	第四及以上
修正系数	平均值	1	0.5	0.35	0.25
	修正范围	1	0.40 ~ 0.60	0.3 ~ 0.4	0.2 ~ 0.3

注：（1）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

（2）此楼层分配系数仅用于求取各层分摊的楼面地价。

（3）商服用地各层楼面地价=商服用地单位首层楼面地价×某层楼的分配系数

2、容积率修正

表 3-2 廉江市商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r≤2.4	2.4<r≤6	>6
修正系数	1	$0.6964 \times (1/r)^{0.42}$	$0.6061 \times (1/r)^{0.327}$	0.3374

注：（1）公式中 r 为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

（2）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

（3）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 3-3 廉江市商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1	0.9317	0.863	0.8089	0.7648	0.7279	0.6964	0.6691	0.6451	0.6237
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.6046	0.5874	0.5716	0.5573	0.5441	0.5318	0.5205	0.5099	0.5001	0.4908
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3

修正系数	0.4821	0.4492	0.4435	0.438	0.4328	0.4279	0.4232	0.4187	0.4143	0.4102
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.4062	0.4024	0.3987	0.3951	0.3917	0.3884	0.3852	0.3821	0.3791	0.3762
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.3734	0.3706	0.368	0.3654	0.3629	0.3605	0.3581	0.3558	0.3535	0.3513
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6	——	——	——
修正系数	0.3492	0.3471	0.3451	0.3431	0.3411	0.3392	0.3374	——	——	——

注：（1）当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照表 3-3 的修正系数进行修正；

（2）表 3-3 系数明细表是由表 3-2 公式计算的修正系数明细，除表 3-3 中列出的修正系数外，其它修正通过 3-2 中公式计算获取；

（3）容积率<0.4 时按容积率为 0.4 时的系数修正，容积率>6 时按容积率为 6 时的系数修正。

3、商服路线价修正内容

（1）临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表 3-4 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 10 米）

临街深度 d（米）	d≤2	2 < d≤4	4 < d≤6	6 < d≤8	8 < d≤10
修正系数	1.33	1.29	1.12	1.08	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 10 米确定修正系数；

（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；

（3）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

（2）宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表 3-5 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.7	0.7<w≤0.9	0.9<w≤1.1	1.1<w≤1.3	1.3<w≤1.5	w>1.5
修正系数	0.8	0.93	0.98	1	1.07	1.09	1.14	1.16

注：（1）宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

（2）深度在标准深度（10 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10 米）。

4、街角地修正

表 3-6 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.05	1.10

5、区域因素修正

表 3-7 一级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		4.32	2.16	0	-2.20	-4.40
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.93	0.47	0.00	-0.48	-0.95
	公交便捷度	<50 米	[50,100)米	[100,200)米	[200,300)米	≥300 米
		0.70	0.35	0.00	-0.36	-0.71
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000 米
		0.32	0.16	0.00	-0.17	-0.33
	高速公路出入口	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥12000 米
		0.30	0.15	0.00	-0.16	-0.31
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.26	0.13	0.00	-0.14	-0.27
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		0.24	0.12	0.00	-0.13	-0.25
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	小学	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16
	中学	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.16	0.08	0.00	-0.09	-0.17
	医疗设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.17
	文体娱乐设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.22
	金融设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.24
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.18

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.16	0.08	0.00	-0.09	-0.17
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.47	0.24	0.00	-0.24	-0.48
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.22
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		1.38	0.69	0.00	-0.70	-1.40
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.98	0.49	0.00	-0.50	-1.00

表 3-8 二级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		2.80	1.40	0.00	-1.43	-2.86
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.60	0.30	0.00	-0.31	-0.61
	公交便捷度	<100 米	[100,150)米	[150,250)米	[250,400)米	≥400 米
		0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.46
	汽车站	<1500 米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	[2500,3000)米	≥3000 米
		0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	高速公路出入	<7000 米	[7000,9000)米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	≥15000 米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	口	0.20	0.10	0.00	-0.10	-0.20
基本设施 状况	供水 设施	供水充足, 保证 率高	供水较充足, 保 证率较高	供水尚可, 保 证率一般	供水较缺乏, 保 证率较低	供水缺乏, 保证 率低
		0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.17
	排水 设施	排水顺畅, 无积 水现象	排水较顺畅, 汛 时积水较快排 干	排水一般, 汛 时积水排干时 间较长	排水较不顺 畅, 时有积水 现象	排水不顺畅, 经 常有积水现象
		0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16
	供电 设施	供电充足, 保障 率高	供电较充足, 保 障率较高	供电尚可, 保 障率一般	供电较缺乏, 保 障率较低	供电缺乏, 保障 率低
		0.20	0.10	0.00	-0.11	-0.21
	小学	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.10	0.05	0.00	-0.05	-0.10
	中学	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
	医疗 设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
	文体娱 乐设施	<150 米	[150,250)米	[250,350)米	[350,450)米	≥450 米
		0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.14
	金融 设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.15	0.08	0.00	-0.08	-0.16
环境条件	大气 污染	空气质量优, 无 大气污染	空气质量较优, 基本无大气污 染	有一定大气污 染	大气污染较严 重	大气污染严重
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.12
	噪音 污染	安静, 无噪音污 染	较安静, 基本无 噪音污染	有一定的噪音 污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.10	0.05	0.00	-0.06	-0.11
	旅游 资源	离公园等自然 景观景点、离历 史古迹等城镇 观光景点距离 近	离公园等自然 景观景点、离历 史古迹等城镇 观光景点距离 较近	离公园等自然 景观景点、离 历史古迹等城 镇观光景点距 离一般	离公园等自然 景观景点、离 历史古迹等城 镇观光景点距 离较远	离公园等自然 景观景点、离历 史古迹等城镇 观光景点距离 远
		0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	工程 地质	工程地质条件 良好, 对建筑无 影响	工程地质条件 较好, 对建筑基 本无影响	工程地质条件 一般, 对建筑 有较小影响	工程地质条件 较差, 对建筑 有一定影响	工程地质条件 恶劣, 对建筑有 严重影响
		0.13	0.07	0.00	-0.07	-0.13
	地形 地势	地形、地势平 坦, 完全满足工 程要求	地形、地势较平 坦, 有一定坡 度, 较好满足工 程要求	有坡度, 但对 工程基本无负 面影响	坡度较大, 对 工程有一定影 响	坡度很大, 基本 不能满足工程 要求

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.14
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		0.89	0.45	0.00	-0.46	-0.91
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.64	0.32	0.00	-0.33	-0.65

表 3-9 三级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.90	0.95	0.00	-0.97	-1.94
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.41	0.21	0.00	-0.21	-0.42
	公交便捷度	<150 米	[150,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥500 米
		0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.31
	汽车站	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	≥5000 米
		0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.14
	高速公路出入口	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	≥16000 米
		0.13	0.07	0.00	-0.07	-0.14
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.12
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.14	0.07	0.00	-0.07	-0.14
	小学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	医疗设施	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,800)米	≥800 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.08

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	文体娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
		0.10	0.05	0.00	-0.05	-0.10
	金融设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.10	0.05	0.00	-0.06	-0.11
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有一定大气污染	大气污染较重	大气污染严重
		0.08	0.04	0.00	-0.04	-0.08
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	旅游资源	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.09	0.05	0.00	-0.05	-0.09
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.09	0.05	0.00	-0.05	-0.10
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		0.61	0.31	0.00	-0.31	-0.62
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.44

表 3-10 四级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.53	0.77	0.00	-0.78	-1.56
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网	区域以主干道为主, 道路路网	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网	区域道路路网稀疏

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
		密集	较密集		较稀疏	
		0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.34
	公交便捷度	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥600 米
		0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	汽车站	<2500 米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	[4500,6000)米	≥6000 米
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.12
	高速公路出入口	<9000 米	[9000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥18000 米
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		0.09	0.05	0.00	-0.05	-0.09
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		0.09	0.05	0.00	-0.05	-0.09
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
	小学	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	中学	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	医疗设施	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,900)米	≥900 米
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	文体娱乐设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
		0.08	0.04	0.00	-0.04	-0.08
	金融设施	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.08	0.04	0.00	-0.05	-0.09
环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	噪音污染	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	旅游资源	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观点、离历史古迹等城镇观光景点距离远

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	工程地质	0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.17
		工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	地形地势	0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
		地形、地势平坦,完全满足工程要求	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	坡度很大,基本不能满足工程要求
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.08
人口状况	人口密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较稠密,客流较大	客流一般	稀疏,客流较小	客流人口稀疏,客流小
		0.49	0.25	0.00	-0.25	-0.50
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
		0.35	0.18	0.00	-0.18	-0.36

表 3-11 五级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心,商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.30	0.65	0.00	-0.67	-1.33
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.28	0.14	0.00	-0.15	-0.29
	公交便捷度	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,650)米	≥650 米
		0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	汽车站	<3000 米	[3000,4000)米	[4000,5000)米	[5000,6500)米	≥6500 米
		0.10	0.05	0.00	-0.05	-0.10
	高速公路出入口	<10000 米	[10000,13000)米	[13000,16000)米	[16000,20000)米	≥20000 米
基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		0.08	0.04	0.00	-0.04	-0.08
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.09	0.05	0.00	-0.05	-0.10
	小学	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	中学	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	医疗设施	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	文体娱乐设施	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥700 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	金融设施	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有一定大气污染	大气污染较严重	大气污染严重
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
		0.14	0.07	0.00	-0.08	-0.15
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
人口状况	人口密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
		0.41	0.21	0.00	-0.21	-0.42
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30

表 3-12 六级商服用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.98	0.49	0.00	-0.50	-0.99
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	0.00
		0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	公交便捷度	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,700)米	≥700 米
		0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.16
	汽车站	<3500 米	[3500,4500)米	[4500,5500)米	[5500,7000)米	≥7000 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	高速公路出入口	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,24000)米	≥24000 米
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		0.06	0.03	0.00	-0.03	-0.06
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		0.07	0.04	0.00	-0.04	-0.07
	小学	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
	中学	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
	医疗设施	<700 米	[700,900)米	[900,1100)米	[1100,1300)米	≥1300 米
		0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
	文体娱乐设施	<500 米	[500,600)米	[600,700)米	[700,800)米	≥800 米
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
	金融设施	<600 米	[600,700)米	[700,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有一定大气污染	大气污染较重	大气污染严重
		0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有一定的噪音污染	噪音污染较大	噪音污染严重

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	水污染	0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
		无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	旅游资源	0.04	0.02	0.00	-0.02	-0.04
		离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较远	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离远
	工程地质	0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.11
		工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	地形地势	0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
		地形、地势平坦,完全满足工程要求	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	坡度很大,基本不能满足工程要求
	人口状况	0.05	0.03	0.00	-0.03	-0.05
		客流人口稠密,客流大	客流人口较稠密,客流较大	客流一般	稀疏,客流较小	客流人口稀疏,客流小
用地潜力	区域用地规划	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.32
		区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
		0.22	0.11	0.00	-0.12	-0.23

6、个别因素修正系数表

表 3-13 商服其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	4	2	0	-2	-4
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	4	2	0	-2	-4

7、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数,当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时,应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中: R —土地还原率

M —土地使用权法定最高出让年限

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表 3-14 商服用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=6.02\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.1221	0.1780	0.2308	0.2805	0.3274	0.3717	0.4134	0.4528	0.4899
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5250	0.5580	0.5892	0.6186	0.6463	0.6724	0.6971	0.7204	0.7423	0.7630
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7825	0.8009	0.8183	0.8347	0.8501	0.8647	0.8784	0.8914	0.9036	0.9152
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9261	0.9363	0.9460	0.9551	0.9637	0.9719	0.9795	0.9868	0.9936	1

8、土地开发程度修正

表 3-15 廉江市土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							五通一平费用合计	六通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整	(元/㎡)	(元/㎡)
数据统计范围	10~25	5~20	15~40	5~20	15~40	15~35	15~40	65~185	80~220
平均数	18	12	25	12	25	25	28	125	145

注: (1) 本表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况,参照上表进行修正;上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整,“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气及宗地内土地平整。

9、商服用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时,需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

二、住宅用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表 3-16 廉江市级别范围内住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r \leq 2.5$	$2.5 < r < 6.0$	≥ 6.0
修正系数	1.3506	$(2.5/r)^{0.328}$	$(2.5/r)^{0.551}$	0.6173

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；（2）容积率 ≤ 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

表 3-17 廉江市级别范围内住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3506	1.3090	1.2722	1.2392	1.2095	1.1824	1.1576	1.1348	1.1138
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0942	1.0759	1.0589	1.0428	1.0277	1.0135	1	0.9786	0.9585
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9395	0.9215	0.9044	0.8882	0.8728	0.8582	0.8442	0.8308	0.818
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8057	0.7940	0.7827	0.7718	0.7614	0.7514	0.7417	0.7324	0.7233
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7146	0.7062	0.6981	0.6902	0.6825	0.6751	0.668	0.661	0.6542
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	——	——	——
修正系数	0.6476	0.6412	0.635	0.6289	0.6231	0.6173	——	——	——

注：表 3-17 系数明细表是由表 3-16 公式计算的修正系数明细，除表 3-17 中列出的修正系数外，其它修正通过表 3-16 中公式计算获取。

2、区域因素修正系数及因素说明表

表 3-18 一级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.68	0.34	0	-0.36	-0.71
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		0.6	0.3	0	-0.31	-0.62
	供电	供电充足，保	供电较充足，	供电尚可，保	供电较缺乏，	供电缺乏，保

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	设施	障率高	保障率较高	障率一般	保障率较低	障率低
		0.68	0.34	0	-0.36	-0.71
	小学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.66	0.33	0	-0.35	-0.69
	中学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.63	0.32	0	-0.33	-0.66
	医疗设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
		0.55	0.28	0	-0.29	-0.57
	文体娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.46	0.23	0	-0.24	-0.48
	金融设施	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.34
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.27	0.64	0	-0.66	-1.32
	公交便捷度	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥ 400 米
		1.27	0.64	0	-0.66	-1.32
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.63	0.32	0	-0.33	-0.65
	高速公路出入口	<5000 米	[5000,7000)米	[7000,10000)米	[10000,12000)米	≥ 12000 米
		0.43	0.22	0	-0.23	-0.45
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		0.54	0.27	0	-0.28	-0.56
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		0.53	0.27	0	-0.28	-0.55
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.56	0.28	0	-0.29	-0.58
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		0.68	0.34	0	-0.35	-0.7
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.69	0.35	0	-0.36	-0.72

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
繁华程度	商业中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.84	0.92	0	-0.96	-1.91
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		1.24	0.62	0	-0.65	-1.29
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.92	0.46	0	-0.48	-0.96

表 3-19 二级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.45	0.23	0	-0.24	-0.47
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.4	0.2	0	-0.21	-0.41
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.46	0.23	0	-0.24	-0.47
	小学	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
		0.44	0.22	0	-0.23	-0.46
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
		0.42	0.21	0	-0.22	-0.44
	医疗设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.36	0.18	0	-0.19	-0.38
	文体娱乐设施	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.32
	金融设施	<400 米	[400,500)米	[500,600)米	[600,700)米	≥ 700 米
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.23

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.85	0.43	0	-0.44	-0.88
	公交便捷度	<150 米	[150,250)米	[250,350)米	[350,500)米	≥ 500 米
		0.84	0.42	0	-0.44	-0.88
	汽车站	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥ 2500 米
		0.42	0.21	0	-0.22	-0.44
	高速公路出入口	<6000 米	[6000,8000)米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	≥ 12000 米
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.3
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.36	0.18	0	-0.19	-0.37
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.35	0.18	0	-0.19	-0.37
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.37	0.19	0	-0.2	-0.39
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.45	0.23	0	-0.24	-0.47
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.46	0.23	0	-0.24	-0.48
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.22	0.61	0	-0.64	-1.27
人口状况	人口	人口稠密区,	人口较稠密	常住人口密度	人口较稀疏	人口稀疏区,

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
	密度	常住人口密度大	区, 常住人口密度较大	一般	区, 常住人口密度较小	常住人口密度小
		0.83	0.42	0	-0.43	-0.86
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.61	0.31	0	-0.32	-0.64

表 3-20 三级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.36
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.32
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.35	0.18	0	-0.19	-0.37
	小学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.34	0.17	0	-0.18	-0.36
	中学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.32	0.16	0	-0.17	-0.34
	医疗设施	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	文体娱乐设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.24	0.12	0	-0.13	-0.25
	金融设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.65	0.33	0	-0.34	-0.68
	公交便捷度	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,600)米	≥ 600 米
		0.65	0.33	0	-0.34	-0.68
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥ 3000 米
		0.32	0.16	0	-0.17	-0.34
	高速公路出入口	<8000 米	[8000,10000)米	[10000,12000)米	[12000,15000)米	≥ 15000 米
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.23

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		0.28	0.14	0	-0.15	-0.29
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		0.27	0.14	0	-0.15	-0.29
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.3
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.36
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.36	0.18	0	-0.19	-0.37
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.94	0.47	0	-0.49	-0.98
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.64	0.32	0	-0.34	-0.67
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		0.47	0.24	0	-0.25	-0.49

表 3-21 四级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		0.2	0.1	0	-0.11	-0.21
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.24

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	小学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.23
	中学	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.22
	医疗设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.18	0.09	0	-0.1	-0.19
	文体娱乐设施	<500 米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1200)米	≥ 1200 米
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.16
	金融设施	<500 米	[500,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.42	0.21	0	-0.22	-0.44
	公交便捷度	<250 米	[250,350)米	[350,500)米	[500,700)米	≥ 700 米
		0.42	0.21	0	-0.22	-0.44
	汽车站	<1300 米	[1300,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥ 4000 米
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.22
	高速公路出入口	<10000 米	[10000,12000)米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	≥ 18000 米
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.18	0.09	0	-0.1	-0.19
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.18	0.09	0	-0.1	-0.19
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.22	0.11	0	-0.12	-0.23
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.24
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		能完善	完善			
		0.61	0.31	0	-0.32	-0.63
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.41	0.21	0	-0.22	-0.43
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.3	0.15	0	-0.16	-0.32

表 3-22 五级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.18
	小学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.16	0.08	0	-0.09	-0.17
	中学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	医疗设施	<1000 米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	≥ 1800 米
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
	文体娱乐设施	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	金融设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.31	0.16	0	-0.17	-0.33
	公交便捷度	<300 米	[300,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
		0.31	0.16	0	-0.17	-0.33
	汽车站	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥ 4500 米
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	高速公	<12000 米	[12000,15000)米	[15000,18000)米	[18000,20000)米	≥ 20000 米

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	路出入口	0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.18
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.45	0.23	0	-0.24	-0.47
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.32
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.24

表 3-23 六级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.12	0.06	0	-0.07	-0.13
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	小学	<700 米	[700,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
	中学	<700 米	[700,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	医疗设施	<1200 米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	≥ 2200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	文体娱乐设施	<700 米	[700,1000)米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	≥ 1600 米
		0.1	0.05	0	-0.05	-0.1
	金融设施	<700 米	[700,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.07	0.04	0	-0.04	-0.07
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.27
	公交便捷度	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.27
	汽车站	<1800 米	[1800,2800)米	[2800,3800)米	[3800,5000)米	≥ 5000 米
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.14
	高速公路出入口	<14000 米	[14000,17000)米	[17000,21000)米	[21000,25000)米	≥ 25000 米
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09
环境条件	大气污染	空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	噪音污染	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	噪音污染较大，对睡眠有较大影响	噪音污染严重，严重影响睡眠
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
	地形地势	地形、地势平坦，完全满足	地形、地势较平坦，有一定	有坡度，但对工程基本无	坡度较大，对工程有一定	坡度很大，基本不能满足工

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		工程要求	坡度, 较好满足工程要求	负面影响	影响	程要求
		0.14	0.07	0	-0.08	-0.15
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.38	0.19	0	-0.2	-0.4
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.26	0.13	0	-0.14	-0.27
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.2

表 3-24 七级住宅用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.1	0.05	0	-0.06	-0.11
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	小学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	中学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	<1500 米	[1500,1800)米	[1800,2200)米	[2200,2500)米	≥ 2500 米
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.1
	文体娱乐设施	<800 米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥ 2000 米
		0.08	0.04	0	-0.04	-0.08
	金融设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.06	0.03	0	-0.03	-0.06
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	公交便捷度	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	汽车站	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,6000)米	≥ 6000 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	高速公路出入口	<16000 米	[16000,19000)米	[19000,23000)米	[23000,28000)米	≥ 28000 米
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.1
	噪音污染	安静, 无噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	有噪音污染, 但不影响睡眠	噪音污染较大, 对睡眠有较大影响	噪音污染严重, 严重影响睡眠
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.09
	水污染	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
		0.09	0.05	0	-0.05	-0.1
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.12
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.32
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.22
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16

3、个别因素修正系数表

表 3-25 住宅用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	4	2	0	-2	-4
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	4	2	0	-2	-4

4、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中: R —土地还原率

M —土地使用权法定最高出让年限

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表 3-26 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=5.61\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0543	0.1057	0.1543	0.2004	0.244	0.2853	0.3245	0.3615	0.3966	0.4298
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4613	0.4911	0.5193	0.546	0.5713	0.5952	0.6179	0.6394	0.6597	0.6789
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6972	0.7144	0.7308	0.7463	0.7609	0.7748	0.788	0.8004	0.8122	0.8234
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8339	0.8439	0.8534	0.8624	0.8709	0.8789	0.8865	0.8938	0.9006	0.9071
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9132	0.919	0.9245	0.9297	0.9346	0.9393	0.9437	0.9479	0.9518	0.9556
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9591	0.9625	0.9657	0.9687	0.9715	0.9742	0.9768	0.9792	0.9815	0.9837
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9858	0.9877	0.9896	0.9913	0.993	0.9945	0.996	0.9974	0.9987	1

5、土地开发程度修正（同商服用地）

廉江市住宅用地的土地开发程度修正，按《表 3-15 廉江市土地开发程度修正范围表》进行修正。

6、住宅用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（本页余下空白）

三、工业用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表 3-27 一级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		1.21	0.61	0	-0.53	-1.06
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.26	0.13	0	-0.12	-0.23
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口, 较为便利	通达高速路出入口, 便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.42	0.21	0	-0.19	-0.37
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.4	0.2	0	-0.18	-0.35
	港口码头	距港口码头近	距港口码头较近	距港口码头距离一般	距港口码头较远	距港口码头远
		0.32	0.16	0	-0.14	-0.28
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.6	0.3	0	-0.27	-0.53
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.52	0.26	0	-0.23	-0.46
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.71	0.36	0	-0.31	-0.62
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.47	0.24	0	-0.21	-0.42
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.5	0.25	0	-0.22	-0.44
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		1.02	0.51	0	-0.45	-0.89
用地潜力	区域用	区域规划为最	区域规划为较	区域规划为一	区域规划为不	区域规划为不

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
	地规划	佳用途, 规划前景好	适合用途, 规划前景较好	般用途, 规划前景一般	太适合用途, 规划前景较差	适合用途, 规划前景差
		0.64	0.32	0	-0.29	-0.57

表 3-28 二级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		1.04	0.52	0	-0.46	-0.92
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥ 3000 米
		0.22	0.11	0	-0.1	-0.2
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.36	0.18	0	-0.16	-0.32
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.34	0.17	0	-0.15	-0.3
	港口码头	距港口码头近	距港口码头较近	距港口码头距离一般	距港口码头较远	距港口码头远
		0.28	0.14	0	-0.12	-0.24
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.52	0.26	0	-0.23	-0.45
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.45	0.23	0	-0.2	-0.4
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.61	0.31	0	-0.27	-0.54
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.41	0.21	0	-0.18	-0.36
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.43	0.22	0	-0.19	-0.38
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		0.88	0.44	0	-0.39	-0.77

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.55	0.28	0	-0.25	-0.49

表 3-29 三级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		0.84	0.42	0	-0.37	-0.74
	汽车站	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥ 4500 米
		0.18	0.09	0	-0.08	-0.16
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.3	0.15	0	-0.13	-0.26
	火车站 (货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.28	0.14	0	-0.12	-0.24
	港口码头	距港口码头近	距港口码头较近	距港口码头距离一般	距港口码头较远	距港口码头远
		0.22	0.11	0	-0.1	-0.2
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.42	0.21	0	-0.19	-0.37
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.37	0.19	0	-0.16	-0.32
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.49	0.25	0	-0.22	-0.44
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.33	0.17	0	-0.15	-0.29
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.35	0.18	0	-0.16	-0.31
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		0.71	0.36	0	-0.31	-0.62
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.45	0.23	0	-0.2	-0.4

表 3-30 四级工业用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域道路路网密集, 通行便捷	区域道路路网较密集, 通行较便捷	区域道路路网一般, 通行一般	区域道路路网较稀疏, 通行较差	区域道路路网稀疏, 通行差
		0.81	0.41	0	-0.36	-0.71
	汽车站	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	[4000,6000)米	≥ 6000 米
		0.17	0.09	0	-0.08	-0.15
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.28	0.14	0	-0.13	-0.25
	火车站 (货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.27	0.14	0	-0.12	-0.23
	港口码头	距港口码头近	距港口码头较近	距港口码头距离一般	距港口码头较远	距港口码头远
		0.21	0.11	0	-0.1	-0.19
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.4	0.2	0	-0.18	-0.35
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.35	0.18	0	-0.16	-0.31
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.47	0.24	0	-0.21	-0.42
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
		0.32	0.16	0	-0.14	-0.28
	地形 地势	地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.34	0.17	0	-0.15	-0.3
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		0.68	0.34	0	-0.3	-0.6
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		0.43	0.22	0	-0.19	-0.38

2、个别因素修正系数表

表 3-31 工业用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
临路条件	指标标准说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	2	1	0	-1	-2

3、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表 3-32 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.58%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.049	0.0959	0.1407	0.1836	0.2245	0.2637	0.3012	0.337	0.3713	0.404
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4354	0.4653	0.4939	0.5213	0.5475	0.5726	0.5965	0.6194	0.6413	0.6622
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6822	0.7014	0.7197	0.7372	0.7539	0.7699	0.7852	0.7998	0.8138	0.8272
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.84	0.8522	0.8639	0.8751	0.8858	0.896	0.9058	0.9151	0.9241	0.9326
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9408	0.9486	0.9561	0.9632	0.9701	0.9766	0.9829	0.9888	0.9945	1

4、土地开发程度修正（同商服用地）

廉江市工业用地的土地开发程度修正，按《表 3-15 廉江市土地开发程度修正范围表》进行修正。

5、工业用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（本页余下空白）

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表 3-33 一级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主,道路路网密集	区域以生活型道路为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.67	0.84	0	-0.84	-1.68
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		1.46	0.73	0	-0.73	-1.46
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远,便利度较差	距离高速路出入口远,便利度差
		0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
基本设施状况	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	小学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	中学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.43	0.22	0	-0.22	-0.43
	医疗设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.41	0.21	0	-0.21	-0.41
	文体娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.41	0.21	0	-0.21	-0.41
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
环境条件	大气污染	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
	噪音污染	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪声污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	水污染	0.34	0.17	0	-0.18	-0.35
		排污通畅、无 污染	排污较通畅、基 本无污染	排污一般、有 一定污染	排污较差、污 染较严重	排污差、污染 严重
	工程地质	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
		工程地质条件 良好,对建筑无 影响	工程地质条件 较好,对建筑基 本无影响	工程地质条件 一般,对建筑 有较小影响	工程地质条件 较差,对建筑 有一定影响	工程地质条件 恶劣,对建筑 有严重影响
	地形地势	0.46	0.23	0	-0.24	-0.47
		地形、地势平 坦,完全满足工 程要求	地形、地势较平 坦,有一定坡 度,较好满足工 程要求	有坡度,但对 工程基本无负 面影响	坡度较大,对 工程有一定影 响	坡度很大,基 本不能满足工 程要求
用地潜力	区域用地规划	0.46	0.23	0	-0.24	-0.47
		区域规划为最 佳用途,规划前 景好	区域规划为较 适合用途,规划 前景较好	区域规划为一 般用途,规划 前景一般	区域规划为不 太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不 适合用途,规 划前景差
人口状况	人口密度	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
		人口稠密区,常 住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度 较大	常住人口密度 一般	人口较稀疏 区,常住人口 密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度 小
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.51	0.76	0	-0.76	-1.52
		集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
繁华程度	商服中心	1.52	0.76	0	-0.76	-1.52
		位于商服中心, 商服设施配套 齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套 较齐全功能较 完善	商服设施配套 可满足基本需 求	商服设施配套 条件较差	商服设施配套 条件差
		0.98	0.49	0	-0.49	-0.98

表 3-34 二级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型 道路为主,道路 路网密集	区域以生活型 道路为主,道 路路网较密集	区域以次干道 为主	区域以支路为 主,道路路网较 稀疏	区域道路路网 稀疏
		1.36	0.68	0	-0.69	-1.37
	公交便捷度	拥有公交站点 数量多	拥有公交站点 数量较多	拥有公交站点 数量一般	拥有公交站点 数量较少	拥有公交站点 数量少
		1.19	0.6	0	-0.6	-1.19
	汽车站	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥ 2500 米
		0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
	高速公路出入口	直接位于高速 路出入口	通达高速路出 入口较为便利	通达高速路出 入口便利度一 般	距离高速路出 入口较远,便利 度较差	距离高速路出 入口远,便利 度差
		0.45	0.23	0	-0.23	-0.45

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.39	0.2	0	-0.2	-0.39
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	小学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
	中学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
	医疗设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
	文体娱乐设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.33
	金融设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
	噪音污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	水污染	排污通畅, 无污染	排污较通畅, 基本无污染	排污一般, 有一定污染	排污较差, 污染较严重	排污差, 污染严重
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.72	0.36	0	-0.37	-0.73
人口状况	人口	人口稠密区, 常	人口较稠密	常住人口密度	人口较稀疏区,	人口稀疏区,

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	密度	住人口密度大	区, 常住人口密度较大	一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		1.23	0.62	0	-0.62	-1.24
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

表 3-35 三级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.1	0.55	0	-0.56	-1.11
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥ 3000 米
		0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
基本设施状况	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
	小学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
	中学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
	医疗设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	文体娱乐设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.27	0.14	0	-0.14	-0.27

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	金融设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较严重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	噪音污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.59	0.3	0	-0.3	-0.59
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		1	0.5	0	-0.5	-1
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		1	0.5	0	-0.5	-1
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.65	0.33	0	-0.33	-0.65

表 3-36 四级公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主, 道路路网密集	区域以生活型道路为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.9	0.45	0	-0.45	-0.9
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
	汽车站	<1300 米	[1300,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥ 4000 米
		0.41	0.21	0	-0.21	-0.41
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远, 便利度较差	距离高速路出入口远, 便利度差
		0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
基本设施状况	供水设施	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
	小学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	中学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	医疗设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	文体娱乐设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
	金融设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
环境条件	大气污染	空气质量优, 无大气污染	空气质量较优, 基本无大气污染	有大气污染, 但不影响居住	大气污染较重, 对居住有较大影响	大气污染严重, 严重影响居住
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	噪音污染	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	污染噪声较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	水污染	排污通畅、无污染	排污较通畅、基本无污染	排污一般、有一定污染	排污较差、污染较严重	排污差、污染严重
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工	地形、地势较平坦, 有一定	有坡度, 但对工程基本无负	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		程要求	坡度, 较好满足工程要求	面影响		程要求
		0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.81	0.41	0	-0.41	-0.82
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.53	0.27	0	-0.27	-0.53

2、公共管理与公共服务用地容积率修正系数编制

表 3-37 公服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	1.8891	$(1.5/r)^{0.579}$	0.5667

表 3-38 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.8891	1.6998	1.5547	1.439	1.3442	1.2646	1.1967	1.1379	1.0864	1.0408
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1	0.9633	0.9301	0.8998	0.8721	0.8466	0.823	0.8011	0.7808	0.7618
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.744	0.7273	0.7115	0.6967	0.6827	0.6694	0.6568	0.6449	0.6335	0.6226
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4				
修正系数	0.6123	0.6024	0.5929	0.5838	0.5751	0.5667				

备注：系数明细表是由公式计算的修正系数明细，除表系数明细表中列出的修正系数外，其它修正通过表公式计算获取。

3、个别因素修正系数表

表 3-39 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

4、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中: R — 土地还原率

M — 土地使用权法定最高出让年限

N — 土地剩余使用年期

Y — 出让年期修正系数

表 3-40 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.68\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0498	0.0973	0.1427	0.1861	0.2275	0.2671	0.3049	0.3411	0.3756	0.4086
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4401	0.4701	0.4989	0.5263	0.5526	0.5776	0.6016	0.6244	0.6463	0.6672
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6871	0.7061	0.7243	0.7417	0.7583	0.7742	0.7893	0.8038	0.8176	0.8308
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8435	0.8555	0.867	0.878	0.8885	0.8986	0.9082	0.9173	0.9261	0.9344
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9424	0.95	0.9573	0.9643	0.9709	0.9773	0.9834	0.9892	0.9947	1

5、土地开发程度修正（同商服用地）

廉江市公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，按《表 3-15 廉江市土地开发程度修正范围表》进行修正。

6、公共管理与公共服务用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

五、公用设施用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正系数及因素说明表

表 3-41 一级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主,道路路网密集	区域以生活型道路为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.72	0.36	0	-0.36	-0.71
	汽车站	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥ 2000 米
		0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远,便利度较差	距离高速路出入口远,便利度差
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
基本设施状况	供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		0.28	0.14	0	-0.14	-0.28
	排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
	供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
		0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
	小学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	中学	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	医疗设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	文体娱乐设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,500)米	[500,600)米	≥ 600 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
环境条件	工程地质	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
		0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	地形地势	地形、地势平坦,完全满足工程要求	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	坡度很大,基本不能满足工程要求
		0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差
		0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
人口状况	人口密度	人口稠密区,常住人口密度大	人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区,常住人口密度较小	人口稀疏区,常住人口密度小
		0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
繁华程度	商服中心	位于商服中心,商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心,商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.53	0.27	0	-0.27	-0.53

表 3-42 二级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主,道路路网密集	区域以生活型道路为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.58	0.29	0	-0.29	-0.57
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
	汽车站	<800 米	[800,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	≥ 2500 米
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	高速公路出入口	直接位于高速公路出入口	通达高速公路出入口较为便利	通达高速公路出入口便利度一般	距离高速公路出入口较远,便利度较差	距离高速公路出入口远,便利度差
		0.17	0.09	0	-0.08	-0.16
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
基本设施	供水	供水充足,保	供水较充足,	供水尚可,保	供水较缺乏,保	供水缺乏,保

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
状况	设施	证率高	保证率较高	证率一般	证率较低	证率低
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.21	0.11	0	-0.11	-0.21
	小学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	中学	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	医疗设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	文体娱乐设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
	金融设施	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥ 900 米
		0.12	0.06	0	-0.06	-0.12
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.39	0.2	0	-0.2	-0.39
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		完善	能较完善			
		0.36	0.18	0	-0.18	-0.36

表 3-43 三级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	汽车站	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥ 3000 米
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	火车站（货运）	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.13
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
		0.2	0.1	0	-0.1	-0.2
	小学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	中学	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	文体娱乐设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	金融设施	<600 米	[600,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥ 1200 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
环境条件	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	地形地势	0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
		地形、地势平坦，完全满足工程要求	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	坡度很大，基本不能满足工程要求
		0.3	0.15	0	-0.15	-0.3
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.34	0.17	0	-0.17	-0.34

表 3-44 四级公用设施用地基准地价区域因素修正说明表

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
	公交便捷度	拥有公交站点数量多	拥有公交站点数量较多	拥有公交站点数量一般	拥有公交站点数量较少	拥有公交站点数量少
		0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
	汽车站	<1300 米	[1300,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥ 4000 米
		0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
	高速公路出入口	直接位于高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	通达高速路出入口便利度一般	距离高速路出入口较远，便利度较差	距离高速路出入口远，便利度差
		0.15	0.08	0	-0.08	-0.15
	火车站(货运)	距火车站近	距火车站较近	距火车站距离一般	距火车站较远	距火车站远
		0.13	0.07	0	-0.07	-0.13
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17

影响因素	因子层	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	排水设施	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	供电设施	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
		0.19	0.1	0	-0.1	-0.19
	小学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	中学	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	医疗设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	文体娱乐设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
	金融设施	<800 米	[800,1000)米	[1000,1200)米	[1200,1500)米	≥ 1500 米
		0.11	0.06	0	-0.06	-0.11
环境条件	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
	地形地势	地形、地势平坦, 完全满足工程要求	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	坡度很大, 基本不能满足工程要求
		0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.35
人口状况	人口密度	人口稠密区, 常住人口密度大	人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区, 常住人口密度较小	人口稀疏区, 常住人口密度小
		0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高	集聚度较高	集聚度一般	集聚度较差	集聚度差
		0.48	0.24	0	-0.24	-0.48
繁华程度	商服中心	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		0.33	0.17	0	-0.17	-0.33

2、个别因素修正系数表

表 3-45 公用设施用地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

3、剩余使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为:

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中: R — 土地还原率

M — 土地使用权法定最高出让年限

N — 土地剩余使用年期

Y — 出让年期修正系数

表 3-46 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.41\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0478	0.0935	0.1373	0.1793	0.2194	0.2579	0.2948	0.3301	0.3639	0.3963
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4273	0.457	0.4855	0.5127	0.5388	0.5638	0.5878	0.6107	0.6327	0.6537
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6739	0.6931	0.7116	0.7293	0.7463	0.7625	0.7781	0.793	0.8072	0.8209

剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.834	0.8465	0.8585	0.87	0.881	0.8916	0.9017	0.9113	0.9206	0.9295
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.938	0.9461	0.9539	0.9614	0.9685	0.9754	0.9819	0.9882	0.9942	1

5、土地开发程度修正（同商服用地）

廉江市公用设施用地的土地开发程度修正，按《表 3-15 廉江市土地开发程度修正范围表》进行修正。

6、公用设施用地期日修正

待估宗地的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（本页余下空白）

六、二级用途用地类型修正

表 3-47 廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用途分类	修正基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)	商服用地	1.0	/
		指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。		公用设施营业网点用地 (090105)		1.2	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地 (0502)	批发市场用地 (090102)		1.0	/
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)		0.8	/
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、酒店、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (090104)		0.8	/
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务金融用地 (0505)	商务金融用地 (0902)		0.8	/
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。	娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (090301)		0.8	/
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品	其他商服用地 (0507)	其他商业服务业用地 (0904)		1.0	/

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用途分类	修正基准	修正系数	备注
		修理网点、物流营业网点等用地。					
住宅用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	城镇住宅用地 (0701)	二类城镇住宅用地(070102)	住宅用地	1.0	/
				三类城镇住宅用地(070103)			
	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好,以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地(原则上容积率小于 1.0)。	城镇住宅用地 (0701)	一类城镇住宅用地(070101)		2.0	/
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地,包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地,包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地,不包括采矿用地。	工业用地 (0601)	工业用地 (1001)	工业用地	1.0	/
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地及排土(石)、尾矿堆放用地。	采矿用地 (0602)	采矿用地 (1002)		1.0	/
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外,城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地,包括附属设施、道路、停车场等用地	仓储用地 (0604)	物流仓储用地 (1101)		1.0	/
	新型产业用地	用于支持研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、科技企业孵化器、生产性咨询服务等创新型产业功能以及相关配套服务的用地。	工业用地 (0601)	工业用地 (1001)	商服用地	0.12	修正后为楼面价
公共	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属	机关团体用地	机关团体用地	公共	1.0	/

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
管理与公共服务用地		事业单位的办公及附属设施用地。	(0801)	(0801)	管理与公共服务用地		
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地 (0802)	/		1.0	/
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地(0803)	教育用地 (0804)		0.8	/
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地 (0804)	科研用地 (0802)		1.0	/
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地 (0805)	医疗卫生用地 (0806)		0.8	/
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利用地 (0806)	社会福利用地 (0807)		0.8	/
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地。	文化设施用地 (0807)	文化设施用地 (0803)		1.0	/
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业单位、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地 (0808)	体育用地 (0805)		0.8	/
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地 (0809)	公用设施用地 (13)	公用设施用地	1.0	/

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
	公园与绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (1401)		0.8	/
		指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地		防护绿地 (1402)			
		指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地		广场用地 (1403)			
特殊用地	宗教用地	指宗教活动场所用地。	宗教用地 (0904)	宗教用地 (1503)	公共管理与公共服务用地	1.0	/
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	殡葬用地 (0905)	殡葬用地 (1506)		1.2	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。	监教场所用地 (0903)	监教场所用地 (1505)		1.0	/
	风景名胜设施用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地。	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (1504)		0.8	/
交通运输	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货货运站等交通场站用地。	铁路用地 (1001)	铁路用地 (1201)	工业用地	1.0	/

用地类型		含义	对应的土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
用地	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地。	公路用地 (1003)	公路用地 (1202)		1.0	/
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地。	城镇村道路用地 (1004)	城镇道路用地 (1207)		1.0	/
	交通服务场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。	交通服务场站用地 (1005)	交通场站用地 (1208)		1.0	/
	农村道路	指农村范围内，南方宽度≥1.0米、≤8米，北方宽度≥2.0米、≤8米，用于村间、田间交通运输米，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系(乡道及乡道以上公路)之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路(含机耕道)。	农村道路 (1006)	乡村道路用地 (0601)		1.0	/
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	管道运输用地 (1009)	管道运输用地 (1205)		1.0	/

备注：（1）土地利用现状分类参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）分类；用地用海分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类。（2）该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型，增加其他用地类型的基准地价的覆盖面，修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准；（3）上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

（本页余下空白）

第四章 成果应用指南

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地条件与所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的级别基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。

（四）确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）

1、商服用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×用途修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×用途修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

(2) 所临道路存在路线价时, 公式为:

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

A. 临街深度≤标准深度 10 米

商服用地首层楼面地价=路线价×用途修正系数×深度修正×宽深比修正×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

B. 临街深度>标准深度 10 米

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×用途修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目

A. 临街深度≤标准深度 10 米

商服用地单位楼面地价=路线价×用途修正系数×深度修正×宽深比修正×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

B. 临街深度>标准深度 10 米

商服用地单位楼面地价={ [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积}×用途修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

2、住宅用地宗地地价公式

住宅用地宗地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

3、工业用地宗地地价公式

工业用地宗地地面地价=工业级别基准地价×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位地面地价×土地总面积

4、公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

5、公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地宗地地面地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

6、宗地地价公式特殊处理说明

- 1、当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。
- 2、若宗地多面临街，且临两条或以上路线价道路时，只选取路线价最高路段作为路线价进行计算。
- 3、在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。即廉江市工业最低价为 204 元/m²。

三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

(一) 商服用地计算示例

1、所临道路存在路线价时：

I、商服用地（已建成项目）

例：待估宗地位于安铺镇东环路东侧，土地用途为零售商业用地，土地面积为 240 平方米，其中宗地宽度约为 15 米，深度约为 16 米，建筑密度为 100%，容积率为 3.0。建筑总层数为 3 层，总建筑面积为 720 平方米，各层建筑面积为 240 平方米。土地剩余年期为 35 年。求该宗地于 2024 年 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于标准深度为 10 米东环路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价={〔路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层

建筑面积 + 商服级别基准地价 × (首层商服总建筑面积 - 标准深度内首层建筑面积) ÷ 首层商服总建筑面积} × 用途修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价 = 商服用地首层楼面地价 × 对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价 = 对应楼层商服用地楼面地价 × 对应层商服建筑面积

商服用地总地价 = \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价 = 商服用地总地价 ÷ 商服总建筑面积

第二步：查询路线价与基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临的东环路路线价为 1717 元/平方米，待估宗地座落在三级商服用地范围内，基准地价（首层楼面地价）为 703 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定深度修正系数

该地临街深度为 16 米，则临街深度修正系数为 1。

（2）确定宽深比修正系数

宽深比为 1.5，则宽深比修正系数为 1.14。

（3）确定首层标准深度内建筑面积

首层 10 米进深部分套用路线价，经宗地图计算首层 10 米进深部分建筑面积为 150 平方米。

（4）确定首层标准深度外建筑面积

10 米以外套用商服用地级别基准地价，10 米进深以外部分建筑面积为 90 平方米。

（5）确定开发程度修正值

由于待估宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（6）确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(7) 确定期日修正系数

基准地价估价期为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(8) 确定对应楼层修正系数

二层楼层修正系数为 0.5，三层楼层修正系数为 0.35。

(9) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	0.95
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	0.21
	公交便捷度	≥500 米	-0.31
	汽车站	<2000 米	0.14
	高速公路出入口	<8000 米	0.13
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	0.06
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.06
	供电设施	供电较充足，保障率较高	0.07
	小学	<300 米	0.07
	中学	<300 米	0.07
	医疗设施	<400 米	0.07
	文体娱乐设施	≥500 米	-0.10
	金融设施	<300 米	0.1
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	0.04
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	0.04
	水污染	基本无污染	0.04
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	0.11
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.05

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.05
人口状况	人口密度	客流人口较稠密，客流较大	0.31
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.22
合 计			2.38

(10) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状基本规则，对土地利用无不良影响，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0%+2%+2%=4%。

(11) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 35 年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9637。

(12) 确定用途修正系数

估价对象用途为零售商业用地，通过查《廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表》，估价对象用途修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积±开发程度修正值÷容积率 } ×用途修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数= [1717×1×1.14×150+703×90] ÷240×1×1×1×(1+2.38%)×(1+4%)×0.9637+0÷3.0=1526 (元/平方米)

首层总地价 = 首层楼面地价×首层建筑面积=1526×240=366240 (元)

二层楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层的楼层修正系数=1526×0.5=763 (元/平方米)

二层总地价=二层楼面地价×二层的建筑面积=763×240=183120 (元)

三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数=1526×0.35=534 (元/平方米)

三层总地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=534×240=128160（元）

总地价=Σ各层商服用地总地价=366240+183120+128160=677520（元）

平均楼面地价=总地价÷总建筑面积=677520÷720=941（元/平方米）

II、商服用地（待开发项目）

例：拟出让位于安铺镇长安路南侧的某商服用地（零售商业用地），用地面积为 900 平方米，建筑密度为 45%，容积率为 3.0，临街宽度为 30 米，临街深度为 30 米，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余使用年限为 38 年，求该宗地于 2024 年的 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于标准深度为 10 米长安路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地单位楼面地价=〔〔路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕÷首层商服总建筑面积〕×用途修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得估价对象所临长安路路线价为 1443 元/平方米，估价对象座落位于三级商服用地范围内，商服用地级别基准地价为 703 元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定深度修正系数

该地临街深度为 30 米，则临街深度修正系数为 1。

（2）确定宽深比修正系数

宽深比为 3.0，则宽深比修正系数为 1.16。

（3）确定首层标准深度内建筑面积

首层 10 米进深部分套用路线价，经宗地图计算首层 10 米进深部分建筑面积为 240 平方米。

（4）确定首层标准深度外建筑面积

10 米以外套用商服用地级别基准地价，10 米进深以外部分建筑面积为 165 平

方米。

(5) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(6) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(7) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(8) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为 3.0，通过查《廉江市商服用地容积率修正系数明细表》，容积率修正系数为 0.4232。

(9) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值 (%)
商服繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	1.90
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	0.21
	公交便捷度	≥500 米	-0.31
	汽车站	<2000 米	0.14
	高速公路出入口	<8000 米	0.13
基本设施状况	供水设施	供水较充足，保证率较高	0.06
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.06
	供电设施	供电较充足，保障率较高	0.07
	小学	[300,400)米	0.04
	中学	[300,400)米	0.04
	医疗设施	[400,500)米	0.04
	文体娱乐设施	≥500 米	-0.10
	金融设施	<300 米	0.1
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	0.04

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
	噪音污染	较安静, 基本无噪音污染	0.04
	水污染	基本无污染	0.04
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	0.11
	工程地质	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	0.05
	地形地势	地形、地势较平坦, 有一定坡度, 较好满足工程要求	0.05
人口状况	人口密度	客流人口较稠密, 客流较大	0.31
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	0.22
合 计			3.24

(10) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状基本规则, 对土地利用无不良影响, 面积对土地利用较为有利, 地基较稳固, 略需处理, 根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标, 确定个别因素修正系数=0%+2%+2%=4%。

(11) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 38 年, 通过查《商服用地土地使用年期修正系数》, 土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9868。

(12) 确定用途修正系数

估价对象用途为零售商业用地, 通过查《廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表》, 估价对象用途修正系数为 1。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

商服用地单位楼面地价= { [路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价×(首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷ 首层商服总建筑面积 } × 用途修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和) × (1+个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率= [1443×1×1.16×240+703×165] ÷ (900×45%) × 1×0.4232×1×1× (1+3.24%) × (1+4%) × 0.9868+0÷3.0=573 (元/平方米)

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积
 $=573 \times 900 \times 3 = 1547100$ (元)

商服用地地面地价=商服用地总地价÷土地面积 $=1547100 \div 900 = 1719$ (元/平方米)

2、所临道路不存在路线价时:

1、商服用地(已建成项目)

例:待估宗地位于河唇镇河新路,土地用途为商服用地(零售商业用地),土地面积为500平方米,建筑密度为100%,容积率为3。建筑总层数为3层,每层建筑面积均为500平方米。土地剩余年期为38年。求该宗地于2024年12月31日的地价。

第一步:确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段,适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×用途修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步:查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图,查得待估宗地位于商服用地V级范围内,级别基准地价为480元/平方米。

第三步:确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况,对照各修正表确定待估宗地的修正系数:

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致,故开发程度修正值为0。

(2) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地V级范围内，根据现场查勘情况，查阅《五级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值（%）
商服繁华程度	商服中心	商服设施配套可满足基本需求	0
交通条件	道路通达度	区域以次干道为主	0
	公交便捷度	≥650 米	-0.21
	汽车站	[4000,5000)米	0
	高速公路出入口	≥20000 米	-0.09
基本设施状况	供水设施	供水尚可，保证率一般	0
	排水设施	排水一般，汛时积水排干时间较长	0
	供电设施	供电尚可，保障率一般	0
	小学	[500,600)米	0.03
	中学	[500,600)米	0.03
	医疗设施	<600 米	0.05
	文体娱乐设施	≥700 米	-0.07
	金融设施	<500 米	0.07
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	0.03
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	0.03
	水污染	基本无污染	0.03
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离较近	0.07
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.03
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.03
人口状况	人口密度	客流一般	0
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前	0.15

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值 (%)
		景较好	
合 计			0.18

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状较规则，对土地利用较为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+2%+2%=5.5%。

(6) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 38 年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9868。

(7) 确定用途修正系数

估价对象用途为零售商业用地，通过查《廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表》，估价对象用途修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素和区域因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地首层楼面地价=商服级别基准地价×用途修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率=480×1×1×1×(1+0.18%)×(1+5.5%)×0.9868+0÷3=501(元/平方米)

首层商服用地总地价=首层商服用地楼面地价×首层商服建筑面积=501×500=250500(元)

二层楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层的楼层修正系数=501×0.5=251(元/平方米)

二层总地价=二层楼面地价×二层的建筑面积=251×500=125500(元)

三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数=501×0.35=175(元/平方米)

三层总地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=175×500=87500(元)

总地价=Σ各层商服用地总地价=250500+125500+87500=463500(元)

平均楼面地价 = 总地价 ÷ 总建筑面积 = $463500 \div 1500 = 309$ (元/平方米)

II、商服用地（待开发项目）

例：拟出让位于新民镇长石北路的商务金融用地，用地面积为 12000 平方米，建筑密度为 40%，容积率为 4.5，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余使用年限为 40 年，求该宗地于 2024 年的 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。同时属于商务金融用地测算，需采用用途修正系数。

商务金融用地单位楼面地价 = 商服级别基准地价 × 用途修正系数 × 容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率

商务金融用地总地价 = 商务金融用地单位楼面地价 × 商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地位于商服用地 VI 级范围内，商服用地级别基准地价为 360 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定用途修正系数

估价对象用途为商务金融用地，根据《廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表》用途修正系数为 0.8。

(3) 确定容积率修正系数

参考《廉江市商服用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为 0.3706。

(4) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为 1.0。

(5) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(6) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为商服用地VI级范围内，根据现场查勘情况，查阅《六级商服用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
商服繁华程度	商服中心	商服设施配套可满足基本需求	0
交通条件	道路通达度	区域以次干道为主	0
	公交便捷度	≥700 米	-0.16
	汽车站	≥7000 米	-0.07
	高速公路出入口	<12000 米	0.07
基本设施状况	供水设施	供水尚可，保证率一般	0
	排水设施	排水一般，汛时积水排干时间较长	0
	供电设施	供电尚可，保障率一般	0
	小学	<600 米	0.04
	中学	<600 米	0.04
	医疗设施	<700 米	0.04
	文体娱乐设施	<500 米	0.05
	金融设施	<600 米	0.05
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	0.02
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	0.02
	水污染	基本无污染	0.02
	旅游资源	离公园等自然景观景点、离历史古迹等城镇观光景点距离一般	0
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.03
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.03
人口状况	人口密度	客流一般	0
用地潜力	规划前景	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.11
合 计			0.29

(7) 确定个别因素修正系数

估价对象的形状较规则，对土地利用较为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+2%+2%=5.5%。

（8）确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 40 年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商务金融用地单位楼面地价=商服级别基准地价×用途修正系数×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率=360×0.8×0.3706×1×1×（1+0.29%）×（1+5.5%）×1+0÷4.5=113（元/平方米）

商服用地总价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积=113×12000×4.5=6102000（元）

商服用地地面地价=商服用地总价÷土地面积=6102000÷12000=509（元/平方米）

（二）住宅用地计算示例

例：待估宗地位于安铺镇安糖路西侧，土地用途为住宅用地，面积为 5500 平方米，容积率为 3.5，总建筑面积为 19250 平方米，土地剩余使用年期为 60 年。求该宗地于 2024 年 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

总价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地座落位于Ⅴ级住宅用地范围内，住宅级别基准地价（平均楼面地价）为 328 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（2）确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率 3.5 修正系数为 0.8308。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为住宅用地Ⅴ级范围内，根据现场查勘情况，查阅《五级住宅用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	0.17
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	0.15
	供电设施	供电充足，保障率高	0.17
	小学	<600 米	0.16
	中学	<600 米	0.16
	医疗设施	<1000 米	0.14
	文体娱乐设施	<600 米	0.11
	金融设施	<600 米	0.08
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网较密集	0.16
	公交便捷度	≥800 米	-0.33
	汽车站	<1500 米	0.16
	高速公路出入口	<12000 米	0.11
环境条件	大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	0.07
	噪音污染	较安静，基本无噪音污染	0.07
	水污染	基本无污染	0.07
	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.09
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.09
繁华程度	商服中心	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	0.45
人口状况	人口密度	人口稠密区，常住人口密度大	0.31
用地潜力	区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.23
合 计			2.62

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象小区形状对土地利用较为有利，面积对土地利用无不良影响，地基

较稳固，略需处理，根据《表 3-38 住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=1.5\%+0\%+2\%=3.5\%$ 。

（6）确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 60 年，通过查《住宅用地土地使用年期修正系数表》，土地剩余土地使用年期修正系数为 0.9837。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值 \div 容积率 $=328\times0.8308\times1\times(1+2.62\%)\times(1+3.5\%)\times0.9837+0\div3.5=285$ （元/平方米）

总地价=住宅用地平均楼面地价 \times 住宅总建筑面积 $=285\times19250=5486250$ （元）

住宅用地地面地价=总地价 \div 土地面积 $=5486250\div5500=998$ （元/平方米）

（三）工业用地计算示例

例：待估宗地为横山镇金山工业区内某地块，用途为工业用地，土地总面积为 13500 平方米，容积率不超过 1.5，土地开发程度为五通一平，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2024 年 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价 \times 期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价 \times 土地总面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地为 III 级工业用地，级别基准地价为 355 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期

日修正系数为 1。

(3) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为工业用地 III 级范围内，根据现场查勘情况，查阅《三级工业用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
交通条件	区域道路通达度	区域道路路网较密集，通行较便捷	0.42
	汽车站	≥4500 米	-0.16
	高速路出入口	通达高速路出入口较为便利	0.15
	火车站（货运）	距火车站距离一般	0
	港口码头	距港口码头较近	0.11
基本设施完善度	供水设施	供水较充足，保证率较高	0.21
	排水设施	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.19
	供电设施	供电较充足，保障率较高	0.25
环境条件	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.17
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.18
产业集聚效应	产业集聚度	集聚度高，有规模工业区分布	0.71
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.23
合 计			2.46

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象临混合型主干道，形状规则，对土地利用极为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+2%+1%+1%=5.5%。

(5) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=355×1×(1+2.46%)×(1+5.5%)×1.0+0=384(元/平方米)

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积=384×13500=5184000 (元)

(四) 公共管理与公共服务用地计算示例

估价对象位于青平镇 G325 国道北侧某地块，土地面积为 8500 平方米，容积率为 2.0，总计容建筑面积为 17000 平方米。土地用途为社会福利用地，土地开发程度为五通一平，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2024 年 12 月 31 日的地价。

第一步：确定计算公式

公共管理与公共服务用地单位楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率

总地价=公共管理与公共服务用地单位楼面地价×公服用地总建筑面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地为Ⅳ级公服用地，级别基准地价为 180 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定用途修正系数

估价对象用途为社会福利用地，根据《廉江市基准地价土地用途二级分类用地地价修正系数表》用途修正系数为 0.8。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期为 2024 年 12 月 31 日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(4) 确定容积率修正系数

参考《廉江市公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为 0.8466。

(4) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为公共管理与公共服务用Ⅳ级范围内，根据现场查勘情况，查阅《四级公共管理与公共服务基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值 (%)
交通条件	道路通达度	区域以生活型道路为主,道路路网较密集	0.45
	公交便捷度	拥有公交站点数量少	-0.39
	汽车站	<1300 米	0.41
	高速公路出入口	距离高速路出入口较远,便利度较差	-0.15
基本设施状况	供水设施	供水较充足,保证率较高	0.14
	排水设施	排水较顺畅,汛时积水较快排干	0.13
	供电设施	供电较充足,保障率较高	0.15
	小学	[1200,1500)米	-0.12
	中学	≥1500 米	-0.23
	医疗设施	[800,1000)米	0.11
	文体娱乐设施	[800,1000)米	0.11
	金融设施	[1000,1200)米	0
环境条件	大气污染	有大气污染,但不影响居住	0
	噪音污染	有噪声污染,但不影响睡眠	0
	水污染	排污较通畅、基本无污染	0.1
	工程地质	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	0.13
	地形地势	地形、地势较平坦,有一定坡度,较好满足工程要求	0.13
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途,规划前景较好	0.24
人口状况	人口密度	常住人口密度一般	0
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度一般	0
繁华程度	商服中心	商服设施配套可满足基本需求	0
合计			1.21

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象形状对土地利用较为有利,面积对土地利用较为有利,地基较稳固,略需处理,根据《公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表》的评价指标,确定个别因素修正系数=1.5%+1.5%+1.5%=4.5%。

(6) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年,由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致,确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步: 计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程

度条件下的土地价格:

公共管理与公共服务用地单位楼面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数±开发程度修正值÷容积率=180×0.8×0.8466×1×(1+1.21%)×(1+4.5%)×1+0÷2.0=129(元/平方米)

总价=公共管理与公共服务用地单位楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积=129×17000=2193000(元)

公共管理与公共服务用地地面地价=总价÷土地面积=2193000÷8500=258(元/平方米)

(五) 公用设施用地计算示例

例: 待估宗地为新民镇教育路北侧某地块, 用途为公用设施用地, 土地总面积为 11500 平方米, 容积率不超过 1.5, 土地开发程度为五通一平, 土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于 2024 年 12 月 31 日的地价。

第一步: 确定计算公式

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值

总价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

第二步: 查询级别基准地价

根据级别基准地价图, 查得待估宗地为 III 级公用设施用地, 级别基准地价为 268 元/平方米。

第三步: 确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致, 故开发程度修正值为 0。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2024 年 12 月 31 日, 与估价对象的估价期日一致, 故期日修正系数为 1。

(3) 确定区域因素修正系数

待估宗地所在级别为公用设施用地 III 级范围内, 根据现场查勘情况, 查阅《三

级公用设施用地基准地价区域因素修正系数表》，对估价对象的区域因素作如下修正：

影响因素	影响因子	因素条件说明	修正值(%)
交通条件	道路通达度	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	0.28
	公交便捷度	拥有公交站点数量少	-0.46
	汽车站	<1000 米	0.17
	高速公路出入口	距离高速路出入口较远，便利度较差	-0.08
	火车站（货运）	距火车站远	-0.13
基本设施状况	供水设施	供水充足，保证率高	0.18
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	0.18
	供电设施	供电充足，保障率高	0.2
	小学	<600 米	0.11
	中学	<600 米	0.11
	医疗设施	<600 米	0.11
	文体娱乐设施	[600,700)米	0.06
	金融设施	<600 米	0.11
环境条件	工程地质	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.15
	地形地势	地形、地势较平坦，有一定坡度，较好满足工程要求	0.15
用地潜力	区域用地规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.19
人口状况	人口密度	人口较稠密区，常住人口密度较大	0.25
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度较高	0.25
繁华程度	商服中心	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	0.17
合计			2

（4）确定个别因素修正系数

估价对象形状对土地利用较为有利，面积对土地利用较为有利，地基较稳固，略需处理，根据《公用设施用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=1.5%+1.5%+1.5%=4.5%。

（5）确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为 50 年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为 1。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数+开发程度修正值=268×1×（1+2.0%）×（1+4.5%）×1.0+0=286（元/平方米）

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积=286×11500=3289000（元）

（本页余下空白）